

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gudö Hage

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

Helena Osvald	Ordförande
Josephine Hanna Helena Andersson	Ledamot
Bengt Johan Perjos	Ledamot
Karl Westman	Ledamot
Emma Karolina Lövström	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Tobias Jepsson
Malin Tholander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gudö 3:467	2016	Haninge
Gudö 3:584-611	2016	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftvärmepump, vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 29 småhus.

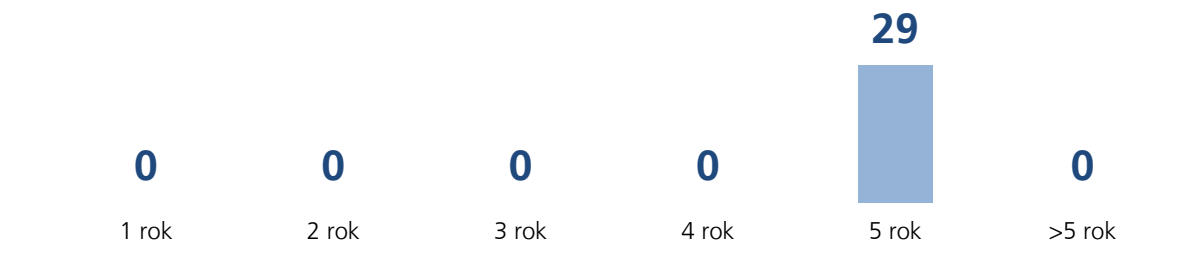
Fastigheternas värdeår är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 089 m², varav 4 089 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Slamspolning dagvattenbrunnar	2023
Målning träspaljéer sopstationer	2026
Målning utsidan lägenhetsdörrar	2026
Målning förrådsdörrar	2026
Målning fasader	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsjour	Stadens Energiteknik AB
Teknisk förvaltning och trädgårdsunderhåll	A.S. Underhåll AB
Snöröjning	SMS AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC AB
Bredband, TV, Telefoni	Tele2/Com Hem
Gatubelysning	Vattenfall

Föreningens ekonomi

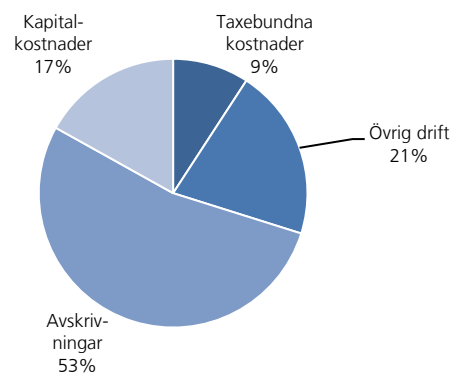
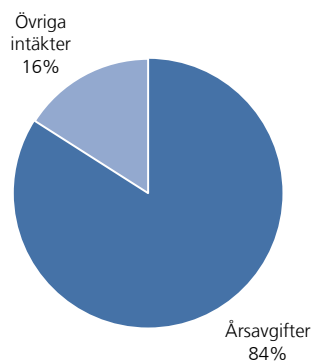
Föreningens fastighetslån villkorsändrades 2022-12-31, till följd av rådande inflation har föreningens nya ränta ökat markant jämfört med tidigare år. Styrelsen ser dock ingen omedelbar fara för likviditeten då storlek på amortering för 2023 har justerats ned samt att avgiften har höjts. Det är inte uteslutet att föreningen kan komma att behöva höja avgiften ytterligare beroende på ränteläge och inflation.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	438 504	824 967
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 848 797	1 770 133
Finansiella intäkter	1 160	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	120 304
Ökning av kortfristiga skulder	108 862	0
	1 958 818	1 890 437
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	584 360	502 585
Finansiella kostnader	331 019	378 917
Ökning av kortfristiga fordringar	73 234	0
Minskning av långfristiga skulder	1 125 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	195 398
	2 113 613	2 276 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	283 710	438 504
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-154 794	-386 463

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	380	380	380	380
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 191	10 466	10 759	10 882
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	3	4
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	36	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	93	122	108
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-107	-153	-631	-167
Nettoomsättning (tkr)	1 843	1 770	1 719	1 736

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 089 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 400 000	0	0	133 400 000
Upplåtelseavgifter	16 155 000	0	0	16 155 000
Fond för yttre underhåll	246 000	123 000	0	123 000
S:a bundet eget kapital	149 801 000	123 000	0	149 678 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 223 776	-123 000	-152 919	-947 857
Årets resultat	-106 972	-106 972	152 919	-152 919
S:a fritt eget kapital	-1 330 748	-229 972	0	-1 100 776
S:a eget kapital	148 470 252	-106 972	0	148 577 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-106 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 100 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat	-1 330 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 330 747
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 842 881	1 770 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 916	0
Summa rörelseintäkter		1 848 797	1 770 133
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-380 026	-333 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 242	-106 658
Personalkostnader	Not 6	-59 092	-62 548
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 550	-1 041 550
Summa rörelsekostnader		-1 625 910	-1 544 135
RÖRELSERESULTAT		222 887	225 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 160	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 019	-378 917
Summa finansiella poster		-329 859	-378 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-106 972	-152 919
ÅRETS RESULTAT		-106 972	-152 919

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	190 028 413	191 069 963
Summa materiella anläggningstillgångar	190 028 413	191 069 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	190 028 413	191 069 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	61 564	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	291 234	432 808
Summa kortfristiga fordringar	352 798	432 808
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	14 077	15 627
Summa kassa och bank	14 077	15 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	366 875	448 435
SUMMA TILLGÅNGAR	190 395 288	191 518 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 555 000	149 555 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	246 000	123 000
Summa bundet eget kapital		149 801 000	149 678 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 223 776	-947 857
Årets resultat		-106 972	-152 919
Summa fritt eget kapital		-1 330 748	-1 100 776
SUMMA EGET KAPITAL		148 470 252	148 577 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	13 950 000
Summa långfristiga skulder		0	13 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 670 000	28 845 000
Leverantörsskulder		19 020	38 710
Övriga skulder		36 837	-113 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	199 178	221 285
Summa kortfristiga skulder		41 925 035	28 991 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 395 288	191 518 398

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 553 587	1 553 587
Kabel-TV intäkter	41 586	0
Bredbandsintäkter	34 800	59 160
Vattenintäkter	47 868	48 865
Vattenintäkter moms	159 356	108 636
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämnning	-112	-115
	1 842 881	1 770 133

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 916	0
	5 916	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	49 000	35 000
		49 000	35 000
	Reparationer		
	Mark/gård/utemiljö	0	10 817
	Vattenskada	0	7 672
		0	18 489
	Taxebundna kostnader		
	El	12 587	10 878
	Vatten	167 861	147 695
		180 447	158 573
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 586	45 143
	Kabel-TV	101 993	76 174
		150 579	121 317
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	380 026	333 379
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 593	2 380
	Inkassering avgift/hyra	1 024	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 513	16 250
	Förenings kostnader	950	450
	Styrelseomkostnader	0	565
	Förvaltningsarvode	55 072	53 896
	Administration	14 498	3 085
	Konsultarvode	23 572	25 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		145 242	106 658
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 967	47 600
	Sociala kostnader	14 125	14 948
		59 092	62 548
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 041 550	1 041 550
		1 041 550	1 041 550

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 455 000	194 455 000
	Utgående anskaffningsvärde	194 455 000	194 455 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 385 037	-2 343 487
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 041 550	-1 041 550
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 426 587	-3 385 037
	Planenligt restvärde vid årets slut	190 028 413	191 069 963
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	90 300 000	90 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 311 000	86 797 000
	Taxeringsvärde mark	49 236 000	47 850 000
		138 547 000	134 647 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 547 000	134 647 000
		138 547 000	134 647 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	816	816
	Momsavräkning	20 785	9 115
	Klientmedel hos SBC	268 473	422 877
	Räntekonto hos SBC	1 160	0
		291 234	432 808
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	123 000	276 667
	Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-276 667
	Vid årets slut	246 000	123 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,114 %	8 000 000	8 625 000	2023-12-29
Handelsbanken	1,170 %	14 950 000	14 950 000	2023-06-30
Handelsbanken	3,114 %	18 720 000	19 220 000	2023-12-29
Summa skulder till kreditinstitut		41 670 000	42 795 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 670 000	-28 845 000	
		0	13 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 420 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 950 000	44 950 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	3 333
Sociala avgifter	0	1 047
Ränta	31 464	54 242
Avgifter och hyror	167 714	162 663
	199 178	221 285

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2023

Helena Osvald
Ordförande

Josephine Hanna Helena Andersson
Ledamot

Bengt Johan Perjos
Ledamot

Karl Westman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO

Karolina Lövström
Extern revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2023 11:05

SENT BY OWNER:
Tintin Öhman · 09.06.2023 15:36

DOCUMENT ID:
H1k09iLP2

ENVELOPE ID:
rkRT9seDh-H1k09iLP2

DOCUMENT NAME:
ÅR Gudö Hage för signering.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOSEPHINE ANDERSSON j.andersson10@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 15:51 09.06.2023 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/02) IP: 217.213.72.85
Karl Ragnar Andreas Westman karl@westman.net	Signed Authenticated	09.06.2023 15:54 09.06.2023 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/06) IP: 172.226.50.57
Helena Karin Maria Osvald helena.osvald@anticimexforsakringa r.se	Signed Authenticated	09.06.2023 15:57 09.06.2023 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/23) IP: 213.100.202.135
JOHAN PERJOS johan.perjos@nordstroms.se	Signed Authenticated	09.06.2023 17:00 09.06.2023 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/11) IP: 77.245.185.100
Emma Karolina Lövdström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.06.2023 11:05 12.06.2023 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 78.70.50.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed