



# Årsredovisning 2022



## Brf Gulaslingen

Org nr 769621-6501

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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 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 Gulaslingan med säte i Täby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 fastighet 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 2019-03-14.

#### Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953/54, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 3 för närvarande är hyreslägenheter.

Fastighetens markareal är 3 570 kvm och den totala byggnadsarean uppgår till ca 3 762 kvm, varav boytan uppgår till 3 313 kvm (bostadsrättsyta 3070 kvm och hyresrättsyta 243 kvm) och den taxerade lokalytan till 449 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Föreningen har 4 lokaler, varav två är uthyrda, den tredje är under renovering för att säljas som bostadsrätt och den fjärde är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Fastum AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

#### Föreningens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad till 72 334 000 kr, varav markvärde 34 024 000 kr och byggnaden 38 310 000 kr.

AA

a  
JK  
Jus  
LG

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### 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.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Hans Stenback	Ordförande
Lisa Gustavsson	Ledamot
Magnus Svensson	Ledamot
Filip Elam	Ledamot
Camilla Lundvall	Ledamot
Åsa Widén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

### Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation
2019	Nya ventilations don i kök och badrum och allmänna utrymmen
2019-2020	Fönsterrenovering
2021	Solceller
2021	IMD
2021	Portrenovering

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädäck.

Grusgång i trädgården iordningställd.

Utredning av alternativa möjligheter att sälja gamla föreningslokalen.

Utredningen utmynnade i att helrenovera lokalen för att kunna genomföra en försäljning. Renovering pågår.

KB

CL  
pe  
dG

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (55) medlemmar.

Under året har en hyreslägenhet ombildats till bostadsrätt och 6 (7) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	2 564	2 450	2 673	2 646	2 434
Resultat efter fin. poster tkr	105	-333	250	-2 365	-87
Soliditet (%)	73	70	66	65	66
Årsavgift kr/kvm	574	574	574	574	562
Fastighetslån kr/kvm	6 417	6 914	8 739	8 739	8 739
Underhållsöverskott kr/kvm	182	209	317	273	158
Underhållsöverskott tkr	686	785	1 191	1 027	594

Bostadsrättsyta 3070 kvm (2 994 kvm), uthyrd lokalyta 338 kvm (131 kvm) samt byggnadsyta 3 762 kvm

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll

### Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

169

CL  
per  
16  
169

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 897	2 408	187	-5 497	-333	50 663
Ökning av insatskapital	1 382	2 168				3 550
Disposition av föregående års resultat:			-187	-146	333	0
Årets resultat					105	105
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 279</b>	<b>4 576</b>	<b>0</b>	<b>-5 643</b>	<b>105</b>	<b>54 318</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 643 238
årets vinst	105 299
	<b>-5 537 939</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	217 002
Nyttjas från yttre fond	-26 104
i ny räkning överföres	-5 728 837
	<b>-5 537 939</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

WA

CL  
Pa  
Jm  
dG

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 563 664	2 449 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 563 664</b>	<b>2 449 936</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 352 690	-1 709 704
Övriga externa kostnader	4	-212 918	-156 792
Styrelsearvoden	5	-76 306	-78 852
Avskrivningar		-554 327	-516 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 196 241</b>	<b>-2 461 942</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>367 423</b>	<b>-12 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		91	0
Räntekostnader		-262 215	-321 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 124</b>	<b>-321 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 299</b>	<b>-333 273</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>105 299</b>	<b>-333 273</b>

CL  
K  
dg  
K

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 351 460	70 905 787
Pågående nyanläggningar	8	2 088 091	74 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 439 551</b>	<b>70 980 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 439 551</b>	<b>70 980 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		7 819	50
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	9	356 911	675 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 115	51 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 845</b>	<b>726 676</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 016 513	587 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 436 358</b>	<b>1 313 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 875 909</b>	<b>72 294 578</b>

WA

CL  
K  
M  
LG



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		55 279 800	53 897 400
Upplåtelseavgifter		4 575 974	2 408 374
Fond för yttre underhåll		0	186 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 855 774</b>	<b>56 492 680</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 643 238	-5 496 871
Årets resultat		105 299	-333 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 537 939</b>	<b>-5 830 144</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 317 835</b>	<b>50 662 536</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 750 000	15 325 000
Övriga skulder hyresdepositioner		42 300	42 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 792 300</b>	<b>15 367 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 950 000	5 375 000
Leverantörsskulder		470 668	553 427
Skatteskulder		3 486	12 404
Övriga skulder		750	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	340 870	323 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 765 774</b>	<b>6 264 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 875 909</b>	<b>72 294 578</b>

CE  
J  
ME  
dG

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 722 573	1 718 899
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	2 555	979
Hyror bostäder	313 442	349 790
Hyror lokaler	189 757	202 558
Hyror parkering/garage	62 489	59 400
Hyror förråd	24 651	24 168
Övriga intäkter	62 271	44 546
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 553	8 798
Kommunikation (TV, Tele, IT)	0	2 412
Elintäkter	174 373	38 386
	<b>2 563 664</b>	<b>2 449 936</b>

Elintäkterna har ökat för den individuellt debiterade elen från och med 2022 då den första elmätningen görs.

VB

ca  
fr  
ds  
ju

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	34 693	39 000
Städning	51 750	46 875
Förbrukningsmateriel fastighet	0	869
Snöröjning	20 842	27 836
Skötsel gård	44 058	38 329
Serviceavtal	11 009	0
Kontroll-tillsynsavgift	3 749	0
Reparationer	93 512	113 490
Underhåll	26 104	601 720
Fastighetsel	630 849	494 292
Vattenkostnader	104 739	114 803
Avfallshantering	55 316	43 493
Fastighetsförsäkring	46 730	44 990
Kommunikation	129 163	46 791
Fastighetsskatt	100 176	97 216
	<b>1 352 690</b>	<b>1 709 704</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning enl avtal	67 752	60 024
Ekonomisk förvaltning exl avtal	4 375	13 838
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 345	8 798
Kontorskostnader	618	3 066
Möteskostnader styrelse och stämma	4 671	3 527
Trivselkostnader	2 234	921
Föreningsavgifter	6 376	6 455
Övriga förvaltningskostnader	9 695	4 512
Juridiska åtgärder	4 500	26 901
Revisionsarvoden	30 000	28 750
Förbrukningsinventarier	21 580	0
Förbrukningsmaterial	2 847	0
Övriga externa tjänster	47 925	0
	<b>212 918</b>	<b>156 792</b>

160

cl  
je  
160  
160  
26

### Not 5 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2022	2021
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	16 306	18 852
	<b>76 306</b>	<b>78 852</b>

### Not 6 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	105 299	-333 273
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	554 327	516 594
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	26 104	601 720
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>685 730</b>	<b>785 041</b>

Byggnadsytan är 3 762 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 182 kr/kvm (fg år 209 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 810 571	74 855 570
Inköp	0	955 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 810 571</b>	<b>75 810 571</b>
Ingående avskrivningar	-4 904 784	-4 388 190
Årets avskrivningar	-554 327	-516 594
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 459 111</b>	<b>-4 904 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 351 460</b>	<b>70 905 787</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 310 000	33 156 000
Taxeringsvärden mark	34 024 000	29 146 000
	<b>72 334 000</b>	<b>62 302 000</b>
Bokfört värde byggnader	47 523 695	48 078 022
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	<b>70 351 460</b>	<b>70 905 787</b>

CL  
dg

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ombyggnation av nuvarande lokal till bostad	2 088 091	74 813
	<b>2 088 091</b>	<b>74 813</b>

### Not 9 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	5 847	78
Likvida medel på eget bankkonto i SHB	0	436 612
Momsfordran	238 750	238 750
Avräkningsfordran på Fastum	112 314	0
	<b>356 911</b>	<b>675 440</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	23 932	22 799
Bostadsrätterna	5 900	5 820
Bahnhof	2 523	22 567
Securitas	1 255	0
Ekonomisk förvaltning	17 831	0
Årsavgift bostad	3 674	0
	<b>55 115</b>	<b>51 186</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Lån SEB	3,21	2023-09-28	575 000	575 000
Lån SEB	3,36	2023-10-28	4 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,75	2024-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	0,86	2025-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	3,32	2023-12-28	4 000 000	4 000 000
			<b>19 700 000</b>	<b>20 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 950 000	5 375 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 8 950 000 kr

160

CL  
JL  
dg  
M

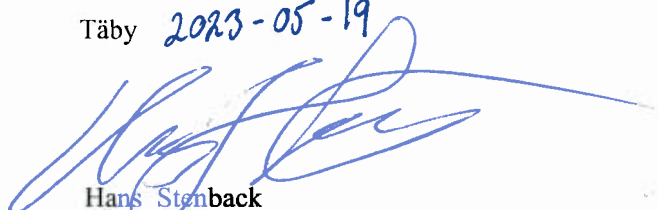
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	116 456	284 247
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupna räntor SEB	24 949	17 538
Övrigt	0	3 376
Elkostnader	181 466	0
	<b>340 871</b>	<b>323 161</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 200 000	26 200 000
	<b>26 200 000</b>	<b>26 200 000</b>

Täby 2023-05-19



Hans Stenback  
Ordförande



Lisa Gustavsson



Magnus Svensson



Filip Elam



Camilla Lundvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-22.



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor