



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gustavsberg 1:310    | 2016    | Värmdö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 7 766 kvm. Byggnadernas totalyta är 7766 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Helena Grundal Selander  | Ordförande      |
| Erik Selander            | Styrelseledamot |
| Jani Kuusela Hammarström | Styrelseledamot |
| Josefin Linnea Forsberg  | Styrelseledamot |
| Malin Wiberg             | Styrelseledamot |
| Ulf Sjödin               | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Två i förening

### Revisorer

Bo Svensson    Auktoriserad revisor    Sund Affärsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

### Avtal med leverantörer

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltare | SBC                     |
| Teknisk förvaltare   | Nacka Drift och Skötsel |
| Städning             | Städpoolen              |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinshusens samfällighetsförening, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar garage, undercentral och innergård.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under 2023 höjt avgiften på grund av kostnadsökningar. Kostnadsökningarna beror främst på ökade ränteutgifter då föreningen haft lån som villkorsändrats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10% och 2023-11-01 med 15%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 181 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 056 694   | 6 709 207   | 6 505 674   | 6 580 526   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 821 311  | -1 671 616  | -1 413 239  | -1 605 652  |
| Soliditet (%)                                      | 74          | 74          | 74          | 74          |
| Yttre fond                                         | 2 600 794   | 2 686 285   | 2 039 610   | 1 547 574   |
| Taxeringsvärde                                     | 226 588 000 | 226 588 000 | 164 012 000 | 164 012 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 854         | 771         | 770         | 771         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,9        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 843      | 12 889      | 12 936      | 12 983      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 843      | 12 889      | 12 936      | 12 983      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 194         | 293         | 232         | 203         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 11          | 12          | 11          | 13          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | -           | -           | -           | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 11          | 12          | 11          | 13          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,31        | 1,43        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,05       | -           | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 178 629 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 230 000 000        | -                                            | -                               | 230 000 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 69 425 000         | -                                            | -                               | 69 425 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 686 285          | -765 291                                     | 679 800                         | 2 600 794          |
| Balanserat resultat      | -9 832 939         | -906 325                                     | -679 800                        | -11 419 064        |
| Årets resultat           | -1 671 616         | 1 671 616                                    | -1 821 311                      | -1 821 311         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>290 606 730</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 821 311</b>               | <b>288 785 418</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 739 264        |
| Årets resultat                                                     | -1 821 311         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -679 800           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-13 240 376</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 139 375            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-13 101 001</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 7 056 694         | 6 709 207         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 81 594            | 166 399           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 138 288</b>  | <b>6 875 606</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 940 981        | -3 343 555        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -350 132          | -368 307          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -197 335          | -216 466          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 184 860        | -3 184 860        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 673 308</b> | <b>-7 113 187</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>464 980</b>    | <b>-237 581</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 18 662            | 5 036             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 304 953        | -1 439 071        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 286 291</b> | <b>-1 434 035</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 821 311</b> | <b>-1 671 616</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 821 311</b> | <b>-1 671 616</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 381 419 625        | 384 604 485        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>381 419 625</b> | <b>384 604 485</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>381 419 625</b> | <b>384 604 485</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 103 388            | 93 482             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 7 274 333          | 6 653 420          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>7 377 721</b>   | <b>6 746 902</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 575 972            | 587 480            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>575 972</b>     | <b>587 480</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 953 693</b>   | <b>7 334 382</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>389 373 318</b> | <b>391 938 867</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 299 425 000        | 299 425 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 600 794          | 2 686 285          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>302 025 794</b> | <b>302 111 285</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 419 064        | -9 832 939         |
| Årets resultat                               |     | -1 821 311         | -1 671 616         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-13 240 376</b> | <b>-11 504 555</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>288 785 418</b> | <b>290 606 730</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 68 375 500         | 25 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>68 375 500</b>  | <b>25 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 31 362 000         | 75 099 500         |
| Leverantörsskulder                           |     | 53 151             | 360 906            |
| Skatteskulder                                |     | 71 760             | 97 000             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 84 601             | 151 553            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 640 888            | 623 178            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>32 212 400</b>  | <b>76 332 137</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>389 373 318</b> | <b>391 938 867</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>464 980</b>   | <b>-237 581</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 184 860        | 3 184 860        |
|                                                                                 | <b>3 649 840</b> | <b>2 947 279</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 18 662           | 5 036            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 295 841       | -1 441 004       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 372 661</b> | <b>1 511 311</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -15 649          | -59 902          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -391 349         | -198 248         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>965 662</b>   | <b>1 253 160</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -362 000         | -362 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-362 000</b>  | <b>-362 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>603 662</b>   | <b>891 160</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>7 200 640</b> | <b>6 309 480</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>7 804 302</b> | <b>7 200 640</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 6 458 260        | 5 986 493        |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 405 673          | 494 233          |
| Varmvatten                  | 0                | 161 171          |
| Varmvatten, moms            | 150 327          | 13 358           |
| Påminnelseavgift            | 2 700            | 0                |
| Dröjsmålsränta              | 402              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 12 075           | 53 855           |
| Överlåtelseavgift           | 27 258           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -1               | 98               |
| <b>Summa</b>                | <b>7 056 694</b> | <b>6 709 207</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Övriga intäkter | 81 594        | 166 399        |
| <b>Summa</b>    | <b>81 594</b> | <b>166 399</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 53 511         | 72 735         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0              | 7 628          |
| Larm och bevakning             | 3 454          | 170 090        |
| Städning enligt avtal          | 140 566        | 137 765        |
| Hissbesiktning                 | 14 164         | 13 579         |
| Brandskydd                     | 24 450         | 27 363         |
| Myndighetstillsyn              | 6 600          | 0              |
| Gemensamma utrymmen            | 2 625          | 24 686         |
| Serviceavtal                   | 154 992        | 46 450         |
| Förbrukningsmaterial           | 7 529          | 19 085         |
| <b>Summa</b>                   | <b>407 891</b> | <b>519 381</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele      | 113 991        | 25 928        |
| VVS                          | 0              | 843           |
| Elinstallationer             | 0              | 3 080         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 530         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 33 125        |
| <b>Summa</b>                 | <b>113 991</b> | <b>65 506</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0              | 699 594        |
| Lås                  | 0              | 65 697         |
| Ventilation          | 139 375        | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>139 375</b> | <b>765 291</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023          | 2022          |
|--------------|---------------|---------------|
| EI           | 84 444        | 91 302        |
| <b>Summa</b> | <b>84 444</b> | <b>91 302</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 95 005           | 88 137           |
| Kabel-TV               | 273 585          | 269 573          |
| Bredband               | 7 266            | 660              |
| Samfällighetsavgifter  | 1 814 544        | 1 476 825        |
| Fastighetsskatt        | 35 880           | 66 880           |
| Korr. fastighetsskatt  | -31 000          | 0                |
| <b>Summa</b>           | <b>2 195 280</b> | <b>1 902 075</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 8 221          | 16 495         |
| Tele- och datakommunikation                        | 6 175          | 13 772         |
| Juridiska åtgärder                                 | 2 600          | 8 219          |
| Inkassokostnader                                   | 8 756          | 7 576          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 977            |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 16 250         | 16 250         |
| Styrelseomkostnader                                | 0              | 356            |
| Föreningskostnader                                 | 28 006         | 18 211         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 140 310        | 137 211        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 16 621         | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 11 740         | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 2 765          |
| Administration                                     | 19 213         | 95 634         |
| Konsultkostnader                                   | 83 750         | 42 350         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 8 490          | 8 490          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>350 132</b> | <b>368 307</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 157 500        | 144 900        |
| Övriga arvoden      | 0              | 21 672         |
| Arbetsgivaravgifter | 39 835         | 49 894         |
| <b>Summa</b>        | <b>197 335</b> | <b>216 466</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 304 953        | 1 438 833        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 238              |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 304 953</b> | <b>1 439 071</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 401 325 000        | 401 325 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>401 325 000</b> | <b>401 325 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -16 720 515        | -13 535 655        |
| Årets avskrivning                             | -3 184 860         | -3 184 860         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-19 905 375</b> | <b>-16 720 515</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>381 419 625</b> | <b>384 604 485</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>82 839 000</i>  | <i>82 839 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 182 588 000        | 182 588 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 44 000 000         | 44 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>226 588 000</b> | <b>226 588 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 46 003           | 40 380           |
| Klientmedel       | 0                | 5 558 432        |
| OBS-konto         | 0                | -120             |
| Transaktionskonto | 6 160 157        | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 068 174        | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>      | <b>7 274 333</b> | <b>6 653 420</b> |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2024-09-01               | 5,25 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| Handelsbanken         | 2026-09-30               | 3,95 %                  | 26 000 000          | 26 000 000          |
| Handelsbanken         | 2025-09-30               | 2,00 %                  | 22 737 500          | 23 099 500          |
| Handelsbanken         | 2027-09-30               | 4,50 %                  | 20 000 000          | 20 000 000          |
| Handelsbanken         | 2024-09-30               | 0,76 %                  | 25 000 000          | 25 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>99 737 500</b>   | <b>100 099 500</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 31 362 000          | 75 099 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 927 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad arvoden             | 7 800          | 74 700         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 2 451          | 23 471         |
| Uppl ränta bokslut               | 9 112          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 621 525        | 525 007        |
| <b>Summa</b>                     | <b>640 888</b> | <b>623 178</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 102 000 000 | 102 000 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

---

Erik Selander  
Styrelseledamot

---

Helena Selander  
Ordförande

---

Jani Hammarström  
Styrelseledamot

---

Josefin Forsberg  
Styrelseledamot

---

Malin Wiberg  
Styrelseledamot

---

Ulf Sjödin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Sund Affärsbyrå  
Bo Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sailor i Gustavsberg

Org.nr 769629-5786

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sailor i Gustavsberg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-05-

---

Bo Svensson  
Revisor