

Årsredovisning 2022

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11

769604-7583



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-09-09.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trädgårdsmästaren 11 på adressen Surbrunnsgatan 43 A/B i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 112 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gustav Lindegren	Ordförande
Carl Danielsson	Styrelseledamot
Erik Brandt	Styrelseledamot
Martin Johansson	Styrelseledamot
Kristina Idermark	Styrelseledamot

REVISORER

Marie Nordlander	Revisor
------------------	---------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft ca 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk
förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens samtliga lån är nu rörliga då de har löpt ut. Ny dialog kommer att tas med Handelsbanken under 2023-2024 för att se om man kan få en rimligt 2-3-årsränta. I mars 2022 beslutades även en hyreshöjning om 3,5% för att ta höjd för kommande underhåll som t.ex fasadrenovering mot innergården.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har en fönsterrenovering utförts där samtliga fönster mot Surbrunnsgatan har fått sig en genomgående upprustning med bland annat nya tätningslister, nytt trä samt ny färg. Styrelsen har även upphandlat och utfört mindre takåtgärder där taket tvättades rent och rensades, gamla takgenomföringar har tätats och taksäkerheten har sett över med nya anordningar så man enkelt och säkert kan beträda taket. Även en del plåtarbeten har utförts samt diverse takmålning. Under året har även en ny tvättmaskin köpts in.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	822	764	764	756
Resultat efter fin. poster	-797	-219	-340	-663
Soliditet, %	77	78	78	79
Yttre fond	677	565	452	790
Taxeringsvärde	45 200	37 600	37 600	37 600
Bostadsyta, kvm	1 112	1 112	1 112	1 112
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	632	632	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 168	4 168	4 168	4 168
Genomsnittlig skuldränta, %	2,33	1,45	1,57	1,50
Belåningsgrad, %	22,35	22,06	21,78	21,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	13 162	-	-	13 162
Upplåtelseavgifter	7 211	-	-	7 211
Fond, yttre underhåll	565	-	113	677
Balanserat resultat	-3 395	-219	-113	-3 727
Årets resultat	-219	219	-797	-797
Eget kapital	17 323	0	-797	16 526

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 727
Årets resultat	-797
Totalt	<u>-4 524</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-603
Balanseras i ny räkning	-4 057
	<u><u>-4 524</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		822	764
Rörelseintäkter		5	3
Summa rörelseintäkter		827	768
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 100	-505
Övriga externa kostnader	8	-86	-86
Personalkostnader	9	-53	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281	-276
Summa rörelsekostnader		-1 519	-920
RÖRELSERESULTAT		-691	-152
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108	-67
Summa finansiella poster		-105	-67
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-797	-219
ÅRETS RESULTAT		-797	-219

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 743	21 014
Maskiner och inventarier	12	110	35
Summa materiella anläggningstillgångar		20 853	21 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 853	21 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	5
Övriga fordringar	13	21	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60	55
Summa kortfristiga fordringar		88	84
Kassa och bank			
Kassa och bank		476	1 022
Summa kassa och bank		476	1 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		564	1 106
SUMMA TILLGÅNGAR		21 417	22 156

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 373	20 373
Fond för yttre underhåll		677	565
Summa bundet eget kapital		21 050	20 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 727	-3 395
Årets resultat		-797	-219
Summa fritt eget kapital		-4 524	-3 614
SUMMA EGET KAPITAL		16 526	17 323
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 635	4 635
Leverantörsskulder		66	44
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	190	153
Summa kortfristiga skulder		4 891	4 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 417	22 156

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,33-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	121	118
Årsavgifter, bostäder	666	647
Övriga intäkter	41	3
Summa	827	768

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17	65
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	52	38
Trädgårdsarbete	9	0
Övrigt	1	0
Summa	80	104

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	21	14
Summa	21	14

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Fönster	365	0
Tak	238	0
Summa	603	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	21	14
Sophämtning	30	27
Uppvärmning	172	182
Vatten	30	27
Summa	254	251

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	40	40
Fastighetsförsäkringar	32	27
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	6	6
Övrigt	32	31
Summa	143	136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4	5
Juridiska kostnader	0	6
Kameral förvaltning	28	28
Revisionsarvoden	20	19
Övriga förvaltningskostnader	33	27
Summa	86	86

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	13	13
Styrelsearvoden	40	40
Summa	53	53

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108	67
Summa	108	67

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 889	23 889
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 889	23 889
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 874	-2 603
Årets avskrivning	-272	-272
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 146	-2 874
Utgående restvärde enligt plan	20 743	21 014
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 092</i>	<i>7 092</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200	12 600
Taxeringsvärde mark	30 000	25 000
Summa	45 200	37 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	43	43
Inköp	84	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127	43
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-3
Avskrivningar	-9	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-16	-7
Utgående restvärde enligt plan	110	35
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	17	19
Skattekonto	4	5
Övriga fordringar	0	1
Summa	21	24
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3	3
El	1	0
Försäkringspremier	11	10
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Räntor	3	1
Städning	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20
Summa	60	55

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-09	3,42 %	2 535	2 535
Stadshypotek	2023-01-19	3,42 %	150	150
Stadshypotek	2023-03-01	3,92 %	150	150
Stadshypotek	2023-01-09	3,42 %	800	800
Stadshypotek	2023-03-01	3,92 %	1 000	1 000
Summa			4 635	4 635

Varav kortfristig del

4 635

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	69	64
Löner	38	35
Sociala avgifter	12	11
Uppvärmning	27	27
Utgiftsräntor	35	9
Vatten	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	190	153

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 200	8 200
Summa	8 200	8 200

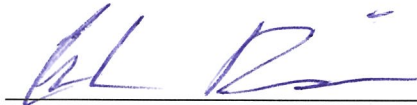
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av augusti - början av september 2023 kommer föreningen att genomföra en fasadrenovering mot innergården. Fasad putsas om, balkongdörrar slipas och får ny färg.

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 05 - 22

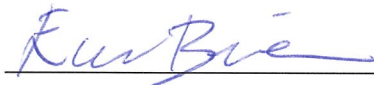
Ort och datum



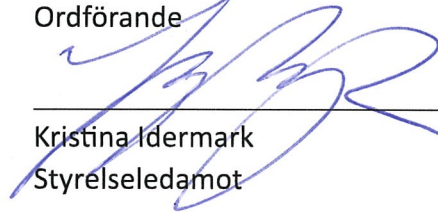
Carl Danielsson
Styrelseledamot



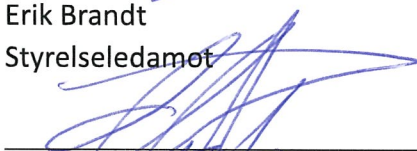
Gustav Erik Adam Lindegren
Ordförande



Erik Brandt
Styrelseledamot



Kristina Idermark
Styrelseledamot



Martin Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Marie Nordlander
Revisor