

Årsredovisning för

# Brf Trädgårdsmästeriet

769620-5397

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

js  
PL  
LKH

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästeriet, 769620-5397, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2011.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten är belägen i Österåkers kommun, Stockholms Län och upplåten med äganderätt. Fastighetsbeteckningen är Tuna 11:28 i Österåker. Adress: Generalsvägen 116-118, 184 52 Österskär.

Föreningen bildades 2009-09-24. Överlämnandet från byggtreprenören till Bostadsrättsföreningen skedde 2010-10-31.

Fastigheten består av 10 radhus i 2 längor, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning: 5 radhus har storleken 143 kvm, 5 har 147 kvm. Alla fördelade på 5 rok.

Total markareal enligt taxeringsbesked är 3 381 kvm varav 1 450 kvm utgör lägenhetsyta (BOA). Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten färdigställdes under 2010.

Fastigheten har gemensam bergvärmeanläggning från NIBE och solcellsanläggning. Lägenheterna värms upp genom golvvärme både i nedervåning och loft. Ur anläggningen erhålls även lägenheternas behov av tappvatten.

Medlemmarna betalar själva för sin el och vattenförbrukning.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkl bostadsrättstillägg via Bostadsrätterna hos Folksam.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2016-2020. För 2023 utgår full fastighetsavgift enligt gällande regler dvs 92 870 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 38 740 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 770 000 kr och markvärdet är 16 970 000 kr. Värdeår är 2010.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Calculare i Österskär AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 januari 2010.

8 25  
PL WH

### Underhållsplan

En preliminär underhållsplan har upprättats med skattningar av framtida kostnader över en 50-årsperiod. Inriktningsvis pekar planen på ett underhållsbehov av 186 kr/kvm/år. Föreningen har en ambition att så fort som möjligt komma till ett läge där budgeten kan balansera underhållskostnaderna mot årsavgifterna. I och med att detta skulle innebära en ökning av årsavgifterna har dessa avsättningar skjutits på framtiden pga rådande ränte- och energikostnadsläge. Under tiden görs löpande underhåll och reparationer vid behov inom ramen för föreningens budget.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 768 kr/kvm boyta.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har skett med 116 220 kr enligt beslut på stämman.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sören Juhlin Irene Jagt Peter Cleve
Suppleant	Claes Modigh

Pga att ordförande Irene Jagt flyttade från föreningen, valdes en ny styrelse vid en extrastämma 22 oktober 2023.

Ledamöter	Sören Juhlin Johan Skåntorp Krug Katarina Hellberg Peter Cleve
Suppleant	Claes Modigh

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas försäkring.

### Revisor

Dipa Velagapudy

### Valberedning

Dipa Velagapudy

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande reparationer och skötsel av föreningens fastigheter och tomt har även den nya förrådsbyggnaden utanför Hus 1 har färdigställts. Föreningens ekonomi har balanserats med hjälp av en höjning av elprisdebiteringen till 5 kr/kWh samt en höjning av årsavgifterna med 20% från 1 juni och tills vidare.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (15) medlemmar, tre överlåtelse har skett under året.

8 JS  
PL WH



## Finansieringsstrategi

Föreningen redovisar en förlust för 2023 efter avskrivningar på fastigheten. Resultatbudget för 2024 visar en fortsatt förlust efter avskrivningar och styrelsen bedömer att den enskilt största påverkan på föreningens löpande ekonomi (och därmed månadsavgifter) är räntor på föreningens lån. Om den allmänna räntenivån fortsätter på nuvarande nivå eller stiger ytterligare och/eller om kostnadsläget i övrigt stiger kan det betyda att åtgärder behövs. Styrelsen bevakar fortsatt omvärldsläget och gör bedömningar av vad som kommer att krävas för att behålla en balanserad ekonomi framöver. Styrelsen har vid tidpunkten för årsredovisningens underskrift ej fattat några beslut om framtida ändringar av månadsavgifter.

Som framgår av underhållsplan har föreningen även framåt behov av fortsatta underhållsinsatser. Dessa kan komma finansieras genom ökad upplåning, ökade månadsavgifter och/eller höjda medlemsinsatser eller en kombination av dessa. Styrelsen har vid tidpunkten för årsredovisningen ej fattat några beslut om detta.

## Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 285	736	667	583	539
Resultat efter finansiella poster	-270	-333	-685	-483	-345
Soliditet %	76	76	77	78	79
Årets resultat exkl avskrivningar	-8	-67	-117	-183	-45
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 690	7 690	7 483	7 379	6 690
Årsavgifter kr / kvm BOA	768	507	459	402	372
Sparande / kvm BOA	-5	-46	-20	-55	-31
Räntekänslighet (%)	11,35	17,19	19,32	20,78	20,73
Energikostnad / kvm BOA	259	275	245	172	198
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	87	100	100	100	100

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

8/25  
PL  
UKH

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Avsättning rep.fond</i>	<i>Balanserad vinst/förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	39 400 000	213 614	-3 244 155	-421 400
Balanseras i ny räkning			-421 400	421 400
Avsättning rep.fond		116 220	-116 220	
Årets resultat				-362 561
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 400 000</b>	<b>329 834</b>	<b>-3 781 775</b>	<b>-362 561</b>

### Resultatdisposition

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

2023-01-01-  
2023-12-31

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kr):

ansamlad förlust	-3 781 775
årets förlust	-362 561
	<b>-4 144 336</b>
behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	116 220
Summa	<b>-4 260 556</b>
	<b>-4 144 336</b>

PL WH

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 284 565	735 935
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 284 565</b>	<b>735 935</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-608 415	-459 305
Övriga externa kostnader	4	-105 669	-54 960
Avskrivningar		-354 815	-354 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 068 899</b>	<b>-869 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 666</b>	<b>-133 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 357	-199 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 357</b>	<b>-199 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-269 691</b>	<b>-332 660</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-269 691</b>	<b>-332 660</b>
<b>Skatter</b>	5		
Skatt på årets resultat		-92 870	-88 740
<b>Årets resultat</b>		<b>-362 561</b>	<b>-421 400</b>

8 JS  
PL KH



## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	45 827 388	46 143 004
Inventarier, verktyg och installationer	7	847 116	886 315
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 674 504</b>	<b>47 029 319</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**46 674 504**      **47 029 319**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 129	-
Övriga fordringar		29 611	46 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 186	15 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	8	<b>84 926</b>	<b>61 133</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		284 263	329 016
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>284 263</b>	<b>329 016</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**369 189**      **390 149**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**47 043 693**      **47 419 468**

JS  
A WH

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Bundet kapital

39 729 834

39 613 614

**Summa bundet eget kapital**

**39 729 834**

**39 613 614**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 781 775

-3 244 155

Årets resultat

-362 561

-421 400

**Summa fritt eget kapital**

**-4 144 336**

**-3 665 555**

**Summa eget kapital**

**35 585 498**

**35 948 059**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

11 150 000

11 150 000

Leverantörsskulder

85 057

68 800

Skatteskulder

52 729

90 848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

170 409

161 761

**Summa kortfristiga skulder**

**11 458 195**

**11 471 409**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**47 043 693**

**47 419 468**

8 25  
Rek



## Kassaflödesanalys

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-269 691	-332 660
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	354 815	354 815
Betald skatt	-92 870	-88 740
lanspråktagande av reparationsfond	-	-196 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 746</b>	<b>-262 818</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)Minskning(+) övriga rörelsefordringar	-23 793	-50 009
Ökning(+Minskning(-) övriga rörelseskulder	-13 214	116 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-37 007</b>	<b>66 084</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-44 753</b>	<b>103 266</b>
Likvida medel vid årets början	329 016	225 750
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>284 263</b>	<b>329 016</b>

JS  
K WH

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100
Solceller	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	982 070	648 660
Elavgifter	120 117	58 159
Vattenavgifter	10 876	11 120
Egen producerad el för år 2023 se not 3 återbet E.on	65 088	
Försäkringersättning	106 420	
Solcellsavgifter		18 000
Övriga rörelseintäkter	-6	-4
<b>Summa</b>	<b>1 284 565</b>	<b>735 935</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning/sandning	23 004	23 125
Serviceavtal	9 838	9 222
Gemensamhetsanläggning	23 300	23 700
Reparationer	15 570	
Försäkringsskador	165 589	
Fastighetsel	285 015	353 619
Fastighetsel återbet från E.on	-3 021	-21 013
Vatten och avlopp	79 964	59 553
Avfallshantering	7 421	6 510
Trädgården	1 735	
Boappa		4 589
<b>Summa</b>	<b>608 415</b>	<b>459 305</b>

8 23 144  
P✓

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkring	24 127	21 456
Underhåll av fastighet	40 560	
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	4 837	1 863
Administrationskostnader	13 645	9 142
Ekonomisk förvaltning	22 500	22 499
<b>Summa</b>	<b>105 669</b>	<b>54 960</b>

#### Not 5 Skatter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	92 870	88 740
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 870</b>	<b>88 740</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 000 000	49 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 856 996	-2 541 380
Årets avskrivningar	-315 616	-315 616
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 172 612</b>	<b>-2 856 996</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 827 388</b>	<b>46 143 004</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde bostäder	21 770 000	21 770 000
Taxeringsvärde mark	16 970 000	16 970 000
<b>Summa</b>	<b>38 740 000</b>	<b>38 740 000</b>
Bokfört värde byggnader	30 000 000	30 000 000
Bokfört värde mark	19 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	957 428	957 428
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>957 428</b>	<b>957 428</b>
Ingående avskrivningar	-71 113	-31 914
Årets avskrivningar	-39 199	-39 199
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-110 312</b>	<b>-71 113</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>847 116</b>	<b>886 315</b>

80 JS MM  
Pv



## Not 8 Övriga fordringar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kundfordringar	33 129	
Övriga kortfristiga fordringar	2 150	
Skattekontot	26 575	46 080
Skattefordran	886	
Förutbetalda kostnader	22 186	15 053
<b>Summa</b>	<b>84 926</b>	<b>61 133</b>

## Not 9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Förändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 258-0	4,836	2024-03-28	3 533 334	-	3 533 334
Swedbank 476-0	4,836	2024-03-28	4 233 333	-	4 233 333
Swedbank 012-4	4,905	2024-01-28	3 383 333	-	3 383 333
<b>Summa</b>			<b>11 150 000</b>	<b>-</b>	<b>11 150 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till omläggning 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.

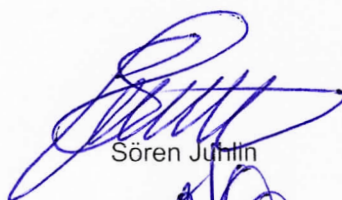
## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

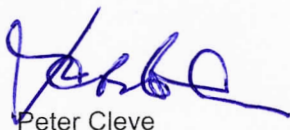
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Upplupna räntor	32 632	19 784
Upplupna kostnader	45 017	67 027
Förutbetalda avgifter	85 260	71 050
Balkongfond	7 500	3 900
<b>Summa</b>	<b>170 409</b>	<b>161 761</b>

## Underskrifter

Österskär den 13/5 2024

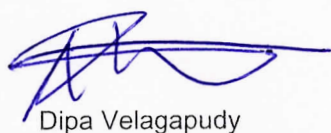
  
Johan Skåntorp

  
Sören Juhlin

  
Peter Cleve

  
Katarina Hellberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/5 2024

  
Dipa Velagapudy

