

Årsredovisning 2021

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3

769622-3085



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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 2010-11-11.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trädgårdsmästaren 3 på adressen Surbrunnsgatan 37 och Döbelnsgatan 79 i Stockholm. Föreningen äger tomten på 792 kvm. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 1 830 kvm.

Föreningen omfattar 29 bostadsrätter, 1 hyresrätt och 4 lokaler. Verksamheten i lokalerna är restaurang och tre kontor.

Lägenhetsfördelningen är:

2 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

UPPVÄRMNING

Fastigheten är uppvärmd via fjärrvärme från Stockholm Exergi.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Carl Otto Tuneld Ordförande

Ulrika Drakenberg Gustafsson	Vice Ordförande
Emma Levison	Sekreterare
Katarina Forsman	Ledamot
Nils Berge	Ledamot
Louise Backhagen	Suppleant
Mattias Ekvall	Suppleant

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda styrelsemöten.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i tillsammans.

REVISORER

Martin Rana Auktoriserad revisor, medlem i FAR

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetshjälpen AB
Snöskottning tak och bevakning	Dimson AB

EKONOMI

Under året har föreningen amorterat 500 000 kr på ett lån. Föreningen har en underhållsplan för de kommande 30 åren som följs.

Ingen justering av årsavgifterna för 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året har präglats av Coronapandemin och dess konsekvenser. Årets föreningsstämma genomfördes utomhus på gården med rekommenderat avstånd mellan deltagare. Medlemmar som tillhörde riskgrupper eller hade sjukdomssymptom uppmanades att använda sig av möjligheten att utöva sin rösträtt genom ombud. Både vårens och höstens städdag genomfördes med beaktande av Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Den sedan tidigare planerade fönstermålningen gick av stapeln under november med gott resultat. Utöver det planerade underhållet har styrelsen och hanterat konsekvenserna av två vattenläckor samt planerat för

förebyggande åtgärder på gården för att förhindra framtida problem med skadedjur. En allmän översyn av våra stammar är påbörjad som pågår in under 2022.

Under året har vi välkomnat två nya och en nygammal lokalhyresgäst, vi är nu glada att verksamhet pågår i alla våra uthyrningsbara lokaler.

I December anordnade styrelsen en glögg på gården för alla föreningens medlemmar, en aktivitet vi hoppas blir en tradition.

Ett urval av de åtgärder och aktiviteter som har genomförts under året:

- Fönsterreovering mot gården
- Åtgärder kring vattenläckor på Döbelngatan (relining) och Surbrunnsgatan (byte del av stam)
- Planering för översyn av alla föreningens stammar
- Utvidgade åtgärder på gården för skadedjursbekämpning
- Planering för åtgärder på gården för att förebygga problem med skadedjur.
- Harmonisering av löptider på lån i syfte att göra ny upphandling under 2022
- Tecknande av ronderingsavtal med Fastighetshjälpen som hjälper oss hålla fastigheten i gott skick
- Påbörjat arbete med hemsida för föreningen som beräknas publiceras under första halvan 2022
- Nya brandvarnare uppsatta i alla lägenheter och trappuppgångar
- Nya brandsläckare uppsatta i trappuppgångar samt i soprum
- Upphandling av ny städfirma för föreningens gemensamma ytor
- Hyresreduktion till följd av pandemin till vår lokalhyresgäst Restaurang Byblos
- Nya lokalhyresgäster - Måns Tamm Arkitektkontor, ML Cosmetics och Hilton Diamonds AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 087 352	2 066 678	2 008 948	1 935 173
Resultat efter fin. poster	-270 063	74 528	36 209	-319 244
Soliditet, %	77	77	77	76
Yttre fond	1 041 521	976 452	912 479	1 203 672
Taxeringsvärde	83 333 000	83 333 000	83 333 000	59 541 000
Bostadsyta, kvm	1 830	1 830	1 830	1 830
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	595	583
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 849	9 122	9 357	9 767
Genomsnittlig skuldränta, %	0,61	0,91	0,89	0,62
Belåningsgrad, %	21,76	22,31	22,75	23,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	62 867 278	-	-	62 867 278
Upplåtelseavgifter	6 322 477	-	-	6 322 477
Fond, yttre underhåll	976 452	-	65 069	1 041 521
Balanserat resultat	-11 278 979	74 528	-65 069	-11 269 521
Årets resultat	74 528	-74 528	-270 063	-270 063
Eget kapital	58 961 755	0	-270 063	58 691 693

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 269 521
Årets resultat	-270 063
Totalt	-11 539 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	249 999
Att från yttre fond i anspråk ta	-301 301
Balanseras i ny räkning	-11 488 281
	-11 539 583

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 087 352	2 066 678
Rörelseintäkter		151 155	32 459
Summa rörelseintäkter		2 238 507	2 099 138
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 689 552	-1 246 533
Övriga externa kostnader	8	-225 296	-132 220
Personalkostnader	9	-62 171	-61 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 488	-430 488
Summa rörelsekostnader		-2 407 507	-1 870 348
RÖRELSERESULTAT		-169 001	228 790
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-101 062	-154 262
Summa finansiella poster		-101 062	-154 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 063	74 528
ÅRETS RESULTAT		-270 063	74 528

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	74 411 941	74 838 937
Maskiner och inventarier	12	18 868	22 360
Summa materiella anläggningstillgångar		74 430 809	74 861 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 430 809	74 861 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 336	54 899
Övriga fordringar	13	183	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 936	74 395
Summa kortfristiga fordringar		140 455	129 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 399 730	1 525 098
Summa kassa och bank		1 399 730	1 525 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 540 185	1 654 687
SUMMA TILLGÅNGAR		75 970 994	76 515 984

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 189 755	69 189 755
Fond för yttre underhåll		1 041 521	976 452
Summa bundet eget kapital		70 231 276	70 166 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 269 521	-11 278 979
Årets resultat		-270 063	74 528
Summa fritt eget kapital		-11 539 583	-11 204 452
SUMMA EGET KAPITAL		58 691 693	58 961 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	12 590 275
Övriga långfristiga skulder		75 000	75 625
Summa långfristiga skulder		75 000	12 665 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 193 700	4 103 425
Leverantörsskulder		385 473	139 145
Skatteskulder		233 300	230 840
Övriga kortfristiga skulder		66 204	51 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	325 624	363 004
Summa kortfristiga skulder		17 204 301	4 888 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 970 994	76 515 984

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	123 046	0
Hysesintäkter, bostäder	61 665	60 864
Hysesintäkter, lokaler	921 410	913 819
Intäcksreduktion	-44 831	-58 668
Årsavgifter, bostäder	1 082 616	1 082 616
Övriga intäkter	94 601	100 507
Summa	2 238 507	2 099 138

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	40 837	34 571
Brandskydd	48 943	4 635
Fastighetsskötsel	91 183	83 230
Snöskottning	44 568	15 000
Städning	79 482	97 193
Trädgårdsarbete	4 593	8 204
Övrigt	16 983	0
Summa	326 589	242 833

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	48 542	45 375
Reparationer	97 308	37 661
VA	126 475	0
Summa	272 325	83 036

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Nya vitvaror HR	21 645	0
Fönstermålning	279 656	0
Pumpgrop i källaren	0	48 711
Ventilation 2020	0	9 375
Spolning avloppsstammar	0	32 125
Målning panel i hästgång	0	48 813
Reparation o uppgradering gårdshus o belysning	0	19 841
Åtgärd av läckage DBG	0	26 065
Summa	301 301	184 930

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	76 747	49 885
Sophämtning	46 836	49 500
Uppvärmning	353 238	346 711
Vatten	73 051	57 633
Summa	549 872	503 729

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	58 752	58 752
Fastighetsförsäkringar	57 995	51 460
Fastighetsskatt	117 100	116 200
Kabel-TV	5 618	5 593
Summa	239 465	232 005

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 110	765
Juridiska kostnader	109 735	0
Kameral förvaltning	39 644	39 048
Konsultkostnader	0	3 675
Revisionsarvoden	21 875	20 000
Övriga förvaltningskostnader	52 932	68 732
Summa	225 296	132 220

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	14 871	14 607
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Summa	62 171	61 107

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 591	153 170
Övriga räntekostnader	1 471	1 092
Summa	101 062	154 262

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 776 973	78 776 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 776 973	78 776 973
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 938 036	-3 511 040
Årets avskrivning	-426 996	-426 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 365 032	-3 938 036
Utgående restvärde enligt plan	74 411 941	74 838 937
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 540 300</i>	<i>40 540 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 895 000	29 895 000
Taxeringsvärde mark	53 438 000	53 438 000
Summa	83 333 000	83 333 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 873	34 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 873	34 873
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 513	-9 021
Avskrivningar	-3 492	-3 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 005	-12 513
Utgående restvärde enligt plan	18 868	22 360
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	183	294
Summa	183	294
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4 896	4 896
Fastighetsskötsel	9 865	8 771
Försäkringspremier	25 713	22 001
Förvaltning	14 651	14 547
Kabel-TV	1 393	1 407
Städning	2 844	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 575	22 774
Summa	74 936	74 395

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-07-28	0,56 %	3 603 425	4 103 425
SEB	2022-08-28	0,58 %	4 703 425	4 703 425
SEB	2022-08-28	0,58 %	7 886 850	7 886 850
Summa			16 193 700	16 693 700
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 193 700</i>	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	13 125	4 817
Förutbetalda avgifter/hyror	215 766	208 279
Löner	45 600	45 600
Sociala avgifter	14 328	14 328
Städning	0	8 456
Uppvärmning	0	45 956
Utgiftsräntor	4 443	4 532
Vatten	12 205	11 387
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 157	2 649
Summa	325 624	363 004

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 313 700	20 313 700
Summa	20 313 700	20 313 700

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Carl Otto Tuneld
Ordförande

Katarina Forsman
Ledamot

Ulrika Drakenberg Gustafsson
Vice ordförande

Nils Berge
Ledamot

Emma Levison
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter Revision
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2022 10:09

SENT BY OWNER:

Robin Andersson · 21.04.2022 10:39

DOCUMENT ID:

BkxWSucC4q

ENVELOPE ID:

rJWBd9CN9-BkxWSucC4q

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsmästaren 3, 769622-3085 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL OTTO TUNELD co.tuneld@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 13:52 21.04.2022 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/02/1995) IP: 84.217.86.6
2. Emma Levison levison.emma@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 14:46 21.04.2022 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/08/1991) IP: 217.213.108.122
3. Nils Anders Berge nils.berge@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 15:18 21.04.2022 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/05/1989) IP: 217.212.212.94
4. Katarina Forsman katarina.forsman@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 17:02 21.04.2022 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/03/1965) IP: 84.217.76.100
5. ULRIKA DRAKENBERG GUSTAFSSO N ulrika.gustafsson@clearchannel.se	Signed Authenticated	23.04.2022 09:50 23.04.2022 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1992) IP: 84.217.76.98
6. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2022 10:09 25.04.2022 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed