

BRF STADSTRÄDGÅRDEN



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Stadsträdgården i Sollentuna

org.nr. 769628-0424

Attundagränd 5

191 61 Sollentuna

Revisor: Matz Ekman

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning 2022	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Verksamheten.....	3
ALLMÄNT OM Verksamheten	3
Föreningens fastighet - byggnad och tomt	3
Hyresgäster lokaluthyrning	3
Fastighetsförsäkring	4
Fastighetens taxeringsuppgifter	4
Föreningens ekonomi	4
Årsavgifter	4
Avsättning till yttre fond	4
Föreningens fastighetslån	4
Väsentliga avtal som föreningen har tecknat	4
Underhållsplan	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Väsentliga händelser EFTER räkenskapsåret	5
Styrelse	5
Övrigt	5
Revisor	5
Stadgar	5
Säte	5
Medlemsinformation	5
Flersårsöversikt 2022 2021 2020 2019	6
Förändring av eget kapital	6
Resultatdisposition	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS FASTIGHET - BYGGNAD OCH TOMT

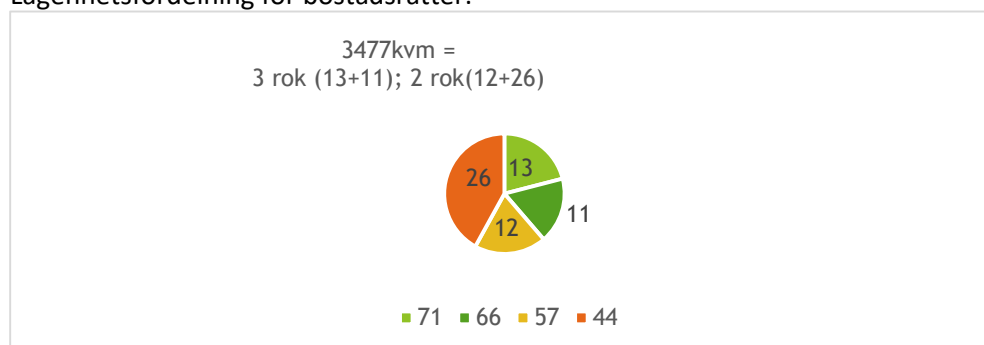
Föreningen äger fastigheten Tabellen 6 i Sollentuna kommun.

Fastigheterna uppfördes under åren 2014 — 2016 och består av 2 flerbostadshus med 8 våningar; om totalt 62 lägenheter ovan mark och 2 källarplan. Källarplanen innehåller bl.a. kommersiella lokaler samt garage. Föreningen förvärvade fastigheten 21 maj 2015.

Den totala boytan är 3 477 kvm. Lokalerna på markplan är vardera 76 kvm. I föreningen finns det gemensamt tecknade avtal för TV, bredband och telefoni. Avgiften för dessa tjänster ingår i månadsavgiften.

På markplan finns cykelförråd, rullstolsförråd/ barnvagnsförråd och soprum. På plan 7 och 8 finns två gemensamma terrasser. Terrassen på plan 7 används för grillning och där föreningen tillhandahåller egen grill. På terrassen på plan 8 finns odlingslådor som föreningens medlemmar kan hyra avgiftsfritt. Gemensamma anordningar på tomtmark är gångytor och planteringar. Det finns ett lägenhetsförråd per lägenhet, belägna i källarplanen.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:



Föreningen förfogar över 45 stycken garageplatser som hyrs ut till dotterbolaget Stadsträdgården Garage AB som i sin tur hyr ut garageplatserna till föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem med 2/10-delar i Tabellens Samfällighetsförening avseende drift och underhåll av gatumark Attundagränd.

Hyresgäster LOKALUTHYRNING

Lokal	Från datum	Till datum	Verksamhet	kvm
BRF Stadsträdgården	2019 05 01	t.v.	Föreningslokal	76
Zol & Zola Beauty Center AB	2017 03 01	2022 11 30	Frisersalong	76
Firma Medhanie Mammo	2022 12 01	t.v.	Frisersalong	

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

FASTIGHETENS TAXERINGSUPPGIFTER

Fastighet: Tabellen 6, Kommun Sollentuna.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde är 105 109 000 kr varav byggnadsvärde 83 517 000 kr och markvärde 21 592 000 kr, taxeringsår 2022.

FÖRENINGENS EKONOMI

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet 15 mars 2016. Den är registrerad hos Bolagsverket.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2019. För 2023 har beslutats om en höjning av årsavgifterna med 12%.

AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 30 kr /kvm. För 2022 var avsättningen 47 kr /kvm.

FÖRENINGENS FASTIGHETSLÅN




Föreningen har tre lån på totalt 44 860 775 kr.

Amortering sker med 124 749 kr per kvartal = 498 996 kr /år.

Under 2022 gjordes en extra engångsamortering på föreningens lån med totalt 500 000 kr.

Konto	Bindningstid	Valuta	Skuld/belopp
Fastighetslån²	På 3 år - 0,62%	SEK	15 120 259,00
Fastighetslån²	På 3 år - 0,62%	SEK	15 120 258,00
Fastighetslån²	Rörlig ränta- 2,303%	SEK	14 620 258,00



VÄSENTLIGA AVTAL SOM FÖRENINGEN HAR TECKNAT

-  **SBC-** teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Avtal tecknat som löper till 2025-12-31 med 6 månaders uppsägning och 1 års förlängning.
-  **Tele2** - internettjänster, avtalet förlängt med 3 år till 2025-05-31.
-  **Brandsäkra Norden AB** – avseende föreningens Systematiska BrandskyddsArbete (SBA)

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan under 2022. Den kommer framöver att analyseras, och i förekommande fall modifieras, för att sen ligga till grund för bl a budgetarbeten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

-  I mars 2022 gick kompressorn i värmepumpen oväntat sönder. Den blev tvungen att bytas ut vilket medförde en kostnad på ca 75 kkr som ej budgeterats.
-  Under vintern installerades 20 laddplatser i föreningens garage.

- ✚ Ränthöjningarna 2022 har påverkat föreningens lån med rörlig ränta. Trots att förväntade kommande höjningar beräknades i budgeten, så blev utfallet ca 115 000 kr över budget.
- ✚ Under hösten 2022 konstaterades att föreningens värmesystem inte är optimalt konstruerat. Efter utredning och analys togs beslut om att modifiera undercentralen samt att installera temperaturgivare och justera samtliga radiatorventiler i alla lägenheter. Det kommer att ge bättre värmefördelning, lägre energikostnader och en förbättrad energideklaration.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- ✚ Under 2023 kommer genomförande och intrimning ske av det uppgraderade värmesystemet.
- ✚ Upphandling och genomförande av OVK (**O**bligatörisk **V**entilations**K**ontroll).
- ✚ Bevaka ränteutvecklingen samt om möjligt göra extra amortering på lån.

ÖVRIGA INTÄKTER

- **Hyra lokaler**
Totala intäkter under 2022 för lokalerna var **131.530 kr.**
- **Pantsättnings- överlåtelse- andrahandsuthyrningsavgifter:**
Under 2022 fakturerades dessa med sammanlagt **23 721 kr.**

STYRELSE

På ordinarie föreningsstämma 2022-04-24 omvaldes hela styrelsen:

- ✚ Bo Westerback - Ordförande
- ✚ Hida Slatina - ledamot
- ✚ Peter Nilsson - ledamot
- ✚ Philip Lundgren – ledamot
- ✚ Michael Dinuri - suppleant

ÖVRIGT

- ✚ Förening firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
- ✚ Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.
- ✚ För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

REVISOR

På årsstämman 2022-04-24 omvaldes Matz Ekman till revisor för ytterligare ett år.

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-25.

SÄTE

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade per 2022-12-31: **79 (77)** medlemmar.

FLERSÅRSÖVERSIKT	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	3 077	2 931	2 896	2 871
Resultat efter finansiella poster	-274	-59	30	-49
Reservering yttre reparationsfond	163	163	163	163
Saldo yttre reparationsfond	816	652	489	326
Årsavgift bostäder kr/kvm	743	743	743	691
Lån kr/kvm bostadsyta	12 902	13 189	13 752	13 895
Soliditet (%)	71,94	71,71	70,86	70,65

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 950 000	653 220	-747 716	-59 250	117 796 254
Stadgeenlig reservering till fond för yttre underhåll		163 305	-163 305		0
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-59 250	59 250	0
Årets resultat				-274 354	-274 354
Belopp vid årets utgång	117 950 000	816 525	-970 271	-274 354	117 521 900

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-970 271
årets förlust	-274 354
	- 1 244 625

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	163 305
i ny räkning överföres	-1 407 930
	-1 244 625

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 076 943	2 931 226
Övriga rörelseintäkter		25 346	69 297
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 102 289	3 000 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 405 875	-1 264 489
Övriga externa kostnader		-285 868	-297 968
Personalkostnader	2	-191 861	-73 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 137 394	-1 113 906
Summa rörelsekostnader		-3 020 998	-2 749 874
Rörelseresultat		81 291	250 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 768	12 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 413	-322 631
Summa finansiella poster		-355 645	-309 899
Resultat efter finansiella poster		-274 354	-59 250
Resultat före skatt		-274 354	-59 250
Årets resultat		-274 354	-59 250

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	160 810 710	161 918 133
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	418 485	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	106 407	42 142
Summa materiella anläggningstillgångar		161 335 602	161 960 275

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6, 7	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		161 385 602	162 010 275

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		11 241	30 953
Övriga fordringar		18 321	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 672	11 096
Summa kortfristiga fordringar		40 234	42 049

Kassa och bank

Kassa och bank		1 935 255	2 218 427
Summa kassa och bank		1 935 255	2 218 427
Summa omsättningstillgångar		1 975 489	2 260 476

SUMMA TILLGÅNGAR

163 361 091

164 270 751

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 950 000	117 950 000
Fond för yttre underhåll		816 525	653 220
Summa bundet eget kapital		118 766 525	118 603 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-970 271	-747 716
Årets resultat		-274 354	-59 250
Summa fritt eget kapital		-1 244 625	-806 966
Summa eget kapital		117 521 900	117 796 254
Långfristiga skulder	8, 9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 361 779	45 360 775
Summa långfristiga skulder		44 361 779	45 360 775
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		498 996	498 996
Leverantörsskulder		355 278	115 987
Skatteskulder		104 230	86 280
Övriga skulder		147 277	138 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		371 631	273 479
Summa kortfristiga skulder		1 477 412	1 113 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 361 091	164 270 751

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-274 354

-59 250

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 137 394

1 113 906

Betald skatt

-371

1 354

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

862 669

1 056 010

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

19 712

-15 143

Förändring av kortfristiga fordringar

425

103 615

Förändring av leverantörsskulder

239 291

20 138

Förändring av kortfristiga skulder

106 449

-63 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 228 546

1 100 985

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-669 103

-48 625

Avgår bidrag

156 382

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-512 721

-48 625

Finansieringsverksamheten

Amorteringar på lån

-998 996

-1 957 413

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-998 996

-1 957 413

Årets kassaflöde

-283 171

-905 053

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 218 427

3 123 480

Likvida medel vid årets slut

1 935 256

2 218 427

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år
Tekniska anläggningar 20 år
Inventarier 5 år
Installationer 10 - 20 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 622 649	171 622 649
Avgår investeringsmoms	-3 518 733	-3 518 733
Utgående anskaffningsvärden	168 103 916	168 103 916
Ingående avskrivningar	-6 185 783	-5 078 360
Årets avskrivningar	-1 107 423	-1 107 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 293 206	-6 185 783
Utgående redovisat värde	160 810 710	161 918 133

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	588 387	
Avgår bidrag	-156 382	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 005	0
Årets avskrivningar	-13 520	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 520	
Utgående redovisat värde	418 485	0

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 625	
Inköp	80 716	48 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 341	48 625
Ingående avskrivningar	-6 483	
Årets avskrivningar	-16 451	-6 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 934	-6 483
Utgående redovisat värde	106 407	42 142

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Avser ägande i dotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde
Stadsträdgården Garage AB	100%	100%	500	50 000 50 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Stadsträdgården Garage AB	559121-7889	Sollentuna	86 231	7 811

Av nettoomsättningen kom 11,7% (10,1% fg år) från dotterbolaget.

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller efter 5 år	42 365 795	43 364 791
	42 365 795	43 364 791

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 860 775 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 361 779	45 360 775
	44 361 779	45 360 775
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	498 996	498 996
	498 996	498 996

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 979 500	49 979 500
	49 979 500	49 979 500

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,620	2024-03-08	15 120 259
Swedbank	0,620	2024-03-08	15 120 258
Swedbank	2,303	Rörlig ränta	14 620 258
			44 860 775
Kortfristig del av långfristig skuld			498 996

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Sollentuna, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Bo Westerback
Ordförande

Hidajeta Slatina

Peter Nilsson

Philip Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning 2022 Brf Stadsträdgården i Sollentuna.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

MATS EKMAN

ÄRENDEREFERENS

1607963

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>