

Årsredovisning
för
BRF Trädgårdsmästaren

719500-0281

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Trädgårdsmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Trädgårdsmästaren 13 i Strängnäs. Fastigheten är taxerad till 45 833 000 kronor varav byggnad 32 233 000 kronor och mark 13 600 000. 63 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 lokaler hyrs ut. Föreningen är ett privatbostadsbolag och marken innehas med äganderätt.

Total yta uppgår till 4 641 kvm, yta upplåten med bostadsrätt uppgår till 4 016 kvm samt lokaler för uthyrning uppgår till 625 kvm.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringar och underhåll

- Endast löpande underhåll och fastighetsskötsel har utförts under året.

Ägarbyten

Det har skett fyra ägarbyten under året.

Ekonomi

Det är fortsatt god balans i föreningens räkenskaper, där höjningen av avgifterna 2023 med 12% har gett gott resultat enligt plan. Från och med 2024 höjs avgifterna med 2% per år t o m 2028 för att möta framtida investeringsbehov.

Styrelsen

Efter årsstämman den 20 april 2023 konstituerades ny styrelse med ledamöterna:

Ordförande:	Henrietta Ingelman
Vice ordförande:	Bo Sandberg
Sekreterare:	Ingrid Ärfström
Ledamot:	Isabel Alexandrie
Suppleant:	Lars Lindqvist
Suppleant:	Lena Mendy Utterberg
Suppleant:	Alexander Pihlmark

Styrelsen har hållit tio möten, inklusive årsstämma, under året.

Verksamhetsplan - under 2024 planerar vi för fortsatt utveckling av Trivsel, Trygghet och Miljö.

Enligt underhållsplan

- Under 2024 har vi inga större åtgärder att förvänta oss enligt underhållsplanen, endast löpande underhåll och ordinarie arbeten vid uppkomst.

Utänför underhållsplan

- Installation av laddboxar för elbil kommer utföras under 2024, för 34 parkeringsplatser. Installationen innebär också komplett kablage till samtliga 47 parkeringsplatser för framtida uppgradering med laddbox på samtliga platser.

Ekonomi

- Budget är i balans men med den höjning av avgifter som skett till 2023 är avsikten att kunna avsätta i fond minst hälften av behovet inför framtida renoveringar.

Förväntad framtida utveckling på orten

- Strängnäs expanderar. Vi ser fortsatt stort intresse för Strängnäs på bostadsmarknaden. Den nedgång i priser på bostadsmarknaden som skett under 2022-2023 ser nu ut att plana ut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 492	3 131	3 130	3 108	2 915
Resultat efter finansiella poster	284	354	173	215	327
Soliditet (%)	38	37	33	32	30
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt	719	657	657	657	657
Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt	1 957	2 092	2 377	2 467	2 548
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 693	1 810	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	221	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	82	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Dispositions-fond	Underhålls-fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 900	17 380	2 727 905	2 356 067	332 563	5 520 815
Disposition av föregående års resultat:			332 563		-332 563	0
Årets resultat					282 470	282 470
Belopp vid årets utgång	86 900	17 380	3 060 468	2 356 067	282 470	5 803 285

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	282 470
disponeras så att i ny räkning överföres	282 470
	282 470

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 492 294	3 130 626
Övriga intäkter		51 588	1 004
		3 543 882	3 131 630
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 803 276	-1 622 202
Övriga kostnader		-388 181	-383 303
Personalkostnader	2	-40 387	-18 128
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-783 098	-757 683
		-3 014 942	-2 781 316
Rörelseresultat		528 940	350 314
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	93 783
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 542	-90 471
		-245 234	3 312
Resultat efter finansiella poster		283 706	353 626
Resultat före skatt		283 706	353 626
Årets skattekostnad		-1 236	-20 956
Skatt hänförligt till tidigare år		0	-107
Årets resultat		282 470	332 563

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Mark		235 800	235 800
Lägenheter		150 000	150 000
Byggnader	3	9 858 199	10 463 119
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 009 300	1 187 478
		11 253 299	12 036 397

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 578 990	1 578 990
		1 578 990	1 578 990

Summa anläggningstillgångar **12 832 289** **13 615 387**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		603 961	595 491
Aktuella skattefordringar		127 248	0
Övriga fordringar		604	53 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 843	58 986
		763 656	707 565

Kassa och bank 1 500 058 628 300

Summa omsättningstillgångar **2 263 714** **1 335 865**

SUMMA TILLGÅNGAR **15 096 003** **14 951 252**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 900	86 900
Dispositionsfond		3 060 469	2 727 905
Reservfond		17 380	17 380
Fond för yttre underhåll		2 356 067	2 356 067
		5 520 816	5 188 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		282 470	332 563
		282 470	332 563
Summa eget kapital		5 803 286	5 520 815
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		7 534 974	7 859 442
Summa långfristiga skulder		7 534 974	7 859 442
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfr del		324 468	324 468
Leverantörsskulder		208 602	195 161
Aktuella skatteskulder		109 263	1 735
Övriga skulder		52 292	40 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 063 118	1 008 813
Summa kortfristiga skulder		1 757 743	1 570 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 096 003	14 951 252

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		283 706	353 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		783 098	757 683
Betald skatt		31 528	15 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 098 332	1 126 499
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 470	-68 896
Förändring av kortfristiga fordringar		27 143	-11 069
Förändring av leverantörsskulder		13 441	8 976
Förändring av kortfristiga skulder		65 780	88 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 196 226	1 144 409
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-324 468	-1 112 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-324 468	-1 112 124
Årets kassaflöde		871 758	32 285
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		628 300	975 628
Likvida medel vid årets slut		1 500 058	1 007 913

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Byggnader
Maskiner och andra tekniska anläggningar

Procent

2-10
5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	79 708	60 299
	79 708	60 299
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 760	17 928
	26 760	17 928
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	106 468	78 227

Not 3 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 671 326	22 671 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 671 326	22 671 326
Ingående avskrivningar	-12 208 207	-11 603 287
Årets avskrivningar	-604 920	-604 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 813 127	-12 208 207
Utgående redovisat värde	9 858 199	10 463 119

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 631 338	1 843 583
Inköp		787 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 631 338	2 631 338
Ingående avskrivningar	-1 443 860	-1 291 097
Årets avskrivningar	-178 178	-152 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 038	-1 443 860
Utgående redovisat värde	1 009 300	1 187 478

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 578 990	1 987 131
Försäljningar		-408 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 990	1 578 990
Utgående redovisat värde	1 578 990	1 578 990

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter balansdagen	3 442 554	7 859 442
Förfaller inom 1 år från balansdagen	4 092 420	
	7 534 974	7 859 442

Av posten på 7 534 974 kr förfaller 4 092 420 kr under 2024 men då föreningen har god balans ser styrelsen ingen risk med att lägga om lånet vilket medför att summan om 4 092 420 kr ligger som långfristig.

Den del av båda lånen som amorteras under 2024 har i årsredovisningen klassats som kortfristig och den summa som ligger som långfristig är resterande del som kommer amorteras 2025 och framåt.

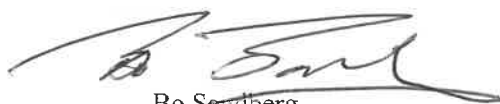
Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	20 796 000 20 796 000	20 796 000 20 796 000

Strängnäs 2024-



Henrietta Ingelman
Ordförande



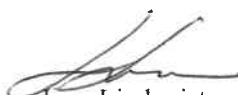
Bo Sandberg
Vice ordförande



Ingrid Arfström
Sekreterare

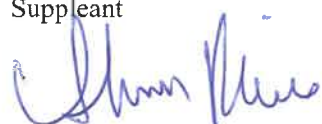


Isabel Alexandrie
Ledamot

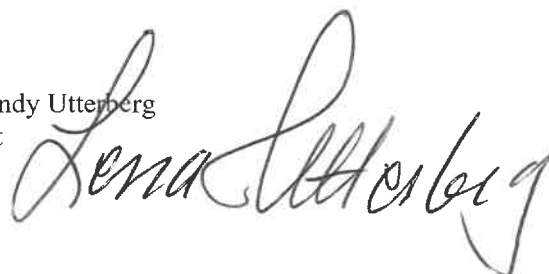


Lars Lindqvist
Suppleant

Lena Mendy Utterberg
Suppleant



Alexander Pihlmark
Suppleant



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mats Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Trädgårdsmästaren, organisationsnummer 719500-0281 för räkenskapsåret 20230101-20231231.

Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

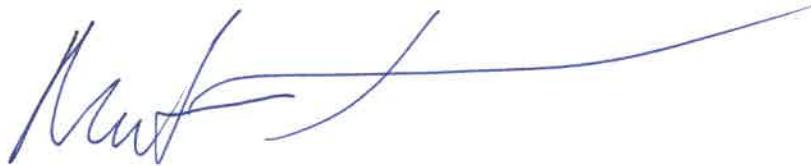
Redovisningen har utförts enligt god svensk redovisningssed. Det innebär att revisionen planerats och genomförts för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning därav. Jag har också bedömt den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat huruvida någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs, 22 mars, AD 2024.



Mats Nilsson

Av föreningen utsedd revisor