

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna

769628-0424

Räkenskapsåret

2023



www.botema.se | info@botema.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna, med säte i SOLLENTUNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-10-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Attundagränd i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tabellen 6	2015	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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.

Den totala boytan är 3 477 kvm. Lokalerna på markplan är vardera 76 kvm. Garaget har en yta på 1 346 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	38	24	0	0

Lokal	Från datum	Till datum	Verksamhet	Kvm
Brf Stadsträdgården	2019-05-01	t.v	Föreningslokal	76
Firma Medhanie Mammo	2022-12-01	t.v	Frisersalong	76

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. Terrassen på plan 8 är inredd för möjlighet till social närvaro. Gemensamma anordningar på tomtmark är gångytor och planteringar. Det finns ett lägenhetsförråd per lägenhet, belägna i källarplanen.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens avtal

- Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB	tillsvidare
- Internettjänster, löper till	Tele2	2025-05-31
- Teknisk förvaltning, löper till	SBC	2025-12-31
- Fastighetsskötsel, löper till	SBC	2025-12-31
- Underhåll och tillsyn av undercentral	Nordiq Energy	tillsvidare

I föreningen finns det gemensamt tecknade avtal för TV, bredband och telefoni. Avgiften för dessa tjänster ingår i månadsavgiften.

Underhållsplan togs fram 2022. Den kommer framöver att analyseras och i förekommande fall att modifieras för att sen ligga till grund för bl a budgetarbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Arbetet med intrimning och injustering av värmesystemet har fortsatt och slutförts. Dock bevakas systemet och vid behov har kompletterande justeringar utförts.

Under hösten påbörjades en förändring av användningen av terrassen på plan 8. Odlingslådorna togs bort och byggandet av en trivsam miljö för möjlighet till en mer social samvaro påbörjades. Detta slutförs under våren 2024.

Efter att i ett par år skött föreningens ekonomi internt, beslutade styrelsen att från 2023-06-01 anlita en extern redovisningsbyrå. Efter en upphandling så valdes Botema Fastighetsförvaltning AB som ny ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: har varierat under året men för närvarande bara 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Westerback	Ledamot	ordförande
Hida Slatina	Ledamot	
Peter Nilsson	Ledamot	
Philip Lundgren	Ledamot	
Stella Ahlin Marceta	Ledamot	
Susanne Ziegler	Suppleant	
Michael Dinuri	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Ulf Andersson

Milad Khalid

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 335 296 kr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 201 884 kr.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom löpande kostnadskontroll och i den mån det blir nödvändigt, genom höjda årsavgifter.

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%.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om 44 361 779 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 13.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med en fastighetsskatt på ett belopp som motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 359	3 077	2 931	2 896	2 871
Resultat efter finansiella poster	-335	-274	-59	30	-49
Soliditet (%)	71,8	72,0	71,7	70,9	70,6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	838	743	743	743	691
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	12 807	12 902	13 189	13 752	13 895
Lån per kvm totalyta (kr) *	9 079	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	165	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	15	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	116	0	0	0	0
Årsavg andel i % av tot rörelseintäkt*	86	0	0	0	0
Reservering yttre reparationsfond	163	163	163	163	163
Saldo yttre reparationsfond	980	816	652	489	326

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 950 000	816 525	-970 271	-274 354	117 521 900
Disp av föreg års resultat			-274 354	274 354	0
Förändring under året		163 305	-163 305	-335 296	-335 296
Belopp vid årets utgång	117 950 000	979 830	-1 407 930	-335 296	117 186 604

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 407 930
årets förlust	-335 296
	-1 743 226

behandlas så att	
Avsättning till Yttre UH fond	163 305
i ny räkning överföres	-1 906 531
	-1 743 226

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 359 257	3 076 938
Övriga rörelseintäkter	2	32 588	25 351
Summa rörelseintäkter		3 391 845	3 102 289
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-733 051	-704 619
Driftskostnader	4	-658 650	-642 912
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-228 133	-344 212
Personalkostnader	6	-231 938	-191 861
Avskrivningar	7	-1 141 444	-1 137 394
Summa rörelsekostnader		-2 993 216	-3 020 998
Rörelseresultat		398 629	81 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 500	10 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 425	-366 413
Summa finansiella poster		-733 925	-355 645
Resultat efter finansiella poster		-335 296	-274 354
Årets resultat		-335 296	-274 354

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	159 703 287	160 810 710
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	402 261	418 485
Inventarier, verktyg och installationer	10	88 610	106 407
Summa materiella anläggningstillgångar		160 194 158	161 335 602
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		160 244 158	161 385 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		584 463	11 241
Övriga fordringar		3 778	18 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 687	10 672
Summa kortfristiga fordringar		707 928	40 234
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 137 139	1 935 255
Summa kassa och bank		2 137 139	1 935 255
Summa omsättningstillgångar		2 845 067	1 975 489
SUMMA TILLGÅNGAR		163 089 225	163 361 091

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 950 000	117 950 000
Fond för yttre underhåll		979 830	816 525
Summa bundet eget kapital		118 929 830	118 766 525
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 407 930	-970 271
Årets resultat		-335 296	-274 354
Summa ansamlad förlust		-1 743 226	-1 244 625
Summa eget kapital		117 186 604	117 521 900
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	43 862 783	44 361 779
Summa långfristiga skulder		43 862 783	44 361 779
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	498 996	498 996
Leverantörsskulder		251 562	355 278
Skulder till dotterbolag		806	0
Skatteskulder		122 180	104 230
Övriga skulder		24 748	27 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 141 546	491 631
Summa kortfristiga skulder		2 039 838	1 477 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 089 225	163 361 091

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-335 296	-274 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 141 444	1 137 394
Betald skatt	36 168	-371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	842 316	862 669
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-573 222	19 712
Förändring av kortfristiga fordringar	-112 690	425
Förändring av leverantörsskulder	-103 716	239 291
Förändring av kortfristiga skulder	648 192	106 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 880	1 228 546
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-669 103
Avgår bidrag	0	156 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-512 721
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-498 996	-998 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498 996	-998 996
Årets kassaflöde	201 884	-283 171
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 935 255	2 218 427
Likvida medel vid årets slut	2 137 139	1 935 256

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna minst 30 kr/kvm bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Tekniska anläggningar	20
Inventarier	5
Installationer	10-20

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 902 696	2 583 276
Hyror lokaler	124 545	131 530
Hyror garage	284 507	329 580
Hyror laddboxar	24 000	23 400
El laddboxar	23 510	8 899
Övriga fakturerade kostnader	0	252
	3 359 258	3 076 937

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pantsättningsavgifter	10 447	9 663
Andrahandsuthyrning	16 635	14 058
Övriga intäkter	5 482	1 625
Öresutjämning	24	5
	32 588	25 351

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Bredband	-140 845	-130 457
Övriga lokalkostnader	-6 576	-15 660
Trädgårdsskötsel	-7 611	-86
Fastighetsskötsel	-388 861	-315 318
Hisservice /garageportservice	-18 524	-22 996
Fastighetsskatt	-61 090	-61 090
Fastighetsförsäkring	-44 293	-40 158
Övriga kostnader	-21 194	-698
Service/underhåll tekniska anläggningar	-32 924	-96 423
IT-tjänster	-11 133	-21 734
	-733 051	-704 620

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	-12 284	-7 976
El	-125 447	-142 464
Värme	-255 200	-233 240
Vatten, avlopp	-185 537	-175 461
Sophämtning	-80 182	-83 771
	-658 650	-642 912

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-35 850	-34 188
Advokat- och juristkostnader	0	-63 391
Ekonomisk förvaltning	-65 405	-39 973
Bankkostnader	-5 889	-5 586
Fastighetsförvaltning teknisk	-83 100	-80 776
Möteskostnad	-8 388	-30 781
Tillsynsavgift	0	-38 913
Föreningsavgifter	-18 310	-30 820
Övriga kostnader	-11 191	-19 784
	-228 133	-344 212

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-114 489	-112 386
Löner till anställda	-78 000	-54 000
Semesterlön	-11 371	-6 556
Arbetsgivaravgifter	-28 078	-18 919
	-231 938	-191 861

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-1 107 423	-1 107 423
Maskiner	-16 224	-13 520
Installationer	-17 797	-16 451
	-1 141 444	-1 137 394

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	168 103 916	168 103 916
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	168 103 916	168 103 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 293 206	-6 185 783
Årets avskrivningar enligt plan	-1 107 423	-1 107 423
Utgående avskrivning enligt plan	-8 400 629	-7 293 206
Planenligt restvärde vid årets slut	159 703 287	160 810 710
Taxeringsvärde		
Byggnad	83 517 000	83 517 000
Mark	21 592 000	21 592 000
	105 109 000	105 109 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	6 109 000	6 109 000
	105 109 000	105 109 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	159 703 287	160 810 710
	159 703 287	160 810 710

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 005	
Inköp		588 387
Avgår bidrag		-156 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 005	432 005
Ingående avskrivningar	-13 520	
Årets avskrivningar	-16 224	-13 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 744	-13 520
Utgående redovisat värde	402 261	418 485

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 341	48 625
Inköp		80 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 341	129 341
Ingående avskrivningar	-22 934	-6 483
Årets avskrivningar	-17 797	-16 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 731	-22 934
Utgående redovisat värde	88 610	106 407

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

Avser ägande i dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 12 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Stadsträdgården Garage AB	100 %	100 %	500	50 000	
				50 000	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Stadsträdgården Garage AB	559121-7889	Sollentuna	86 677	446	

Av nettoomsättningen kom 9,79 % (11,7 %) fg år från dotterbolaget.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,620	2024-02-23	14 953 927	15 120 259
Swedbank Hypotek AB	4,569	2024-01-28	14 453 926	14 620 258
Swedbank Hypotek AB	0,620	2024-02-23	14 953 926	15 120 259
			44 361 779	44 860 776
Kortfristig del av långfristig skuld			498 996	498 996

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 979 500 49 979 500	49 979 500 49 979 500
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Bo Westerback
Ordförande

Hida Slatina

Peter Nilsson

Philip Lundgren

Stella Ahlin Marceta

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.