



Årsredovisning 2022



Brf Slottsträdgården i GB

Org nr 769600-1226

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Slottsträdgården i Gb, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Slottsparken. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar parkeringslängor, cykelförråd, föreningslokal, vägar och gemensamma vatten- och elanläggningar. Föreningen är även medlem i Farsta Slottsvik samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johanna Gagner, ordförande Patrik Bohlin Maria Penderud Katarina Flygare
-----------	---

Suppleant	Andreas Fagerström
-----------	--------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar i Stockholm.

Valberedning

Adrian Jayewardene Tina Björk	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Frida Sylvén, Parameter Revision AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Gustavsberg 1:397 samt 1:414 och 1:415 i Värmdö. Markareal för tomten uppgår till 5008 kvadratmeter. Fastigheten har 59 st bostäder varav 2 st är radhus. Bostadsytorna uppgår totalt i föreningen till 3 605 kvadratmeter. Alla bostäderna är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten byggdes år 1996 och består av 5 flerbostadshus och 2 radhus.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det totala taxeringsvärdet är 74 820 000 kr, varav byggnadsvärdet är 53 420 000 kr och markvärdet 21 400 000 kr. Värdeår är 1997. Föreningens säte är i Värmdö.

Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 15 kr/kvm lägenhetsyta i föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fem testbadrum byggdes om med ny lösning för att komma tillrätta med den höga värmen i våra badrumsgolv. Testet utföll med gott resultat och vi genomförde ombyggnad av badrummen i hus nr 1, 3 och 10.

Offert för underhållsplan godkändes. Fastum har hjälpt oss ta fram ett utkast till ny underhållsplan.

Ny firma för hisservice avtalades med ett mer fördelaktigt avtal som följde.

Taket på hus nr 11 renoverades efter att en läcka upptäckts. En yta på ca 100 kvm renoverades.

Beslut togs om avgiftshöjning från 2023-01-01 med tanke på inflation och ökade elkostnader.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2022-12-31 totalt 78 medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 10 (5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 285	3 282	3 284	3 286
Res. eft. finansiella poster, tkr	-641	-154	469	-73
Balansomslutning	46 798 073	47 286 007	47 577 963	46 866 361
Soliditet (%)	33,31	34,29	34,08	33,59
Fastighetslån/kvm	8 519	8 519	8 519	8 521
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,88	0,90	0,81	1,04
Årsavgifter/kvm	763	762	763	763

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Summan av företagets tillgångar, eller av skulder och eget kapital.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 320 800	2 250 217	1 641 361	-154 431	16 057 947
Disposition av föregående års resultat:		28 566	-182 997	154 431	0
Årets resultat				-640 582	-640 582
Belopp vid årets utgång	12 320 800	2 278 783	1 458 364	-640 582	15 417 365

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 458 364
årets förlust	-640 582
	817 782
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 075
i ny räkning överföres	763 707
	817 782

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 284 570	3 281 656
Övriga rörelseintäkter		15 426	16 719
Summa rörelseintäkter		3 299 996	3 298 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 264 576	-1 918 924
Övriga externa kostnader	4	-295 441	-232 003
Personalkostnader	5	-106 756	-111 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 005 240	-913 853
Summa rörelsekostnader		-3 672 013	-3 176 481
Rörelseresultat		-372 017	121 894
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 359	0
Räntekostnader		-270 924	-276 325
Summa finansiella poster		-268 565	-276 325
Resultat efter finansiella poster		-640 582	-154 431
Årets resultat		-640 582	-154 431

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	39 841 087	40 298 824
Fjärrvärme/Bergvärme	7	1 044 312	1 136 922
Fastighetsförbättringar	8	4 268 025	3 809 044
Summa materiella anläggningstillgångar		45 153 424	45 244 790

Summa anläggningstillgångar

45 153 424

45 244 790

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 140
Övriga fordringar		276 646	641 625
Aktuell skattefordran		50 909	55 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	246 783	162 097
Summa kortfristiga fordringar		574 338	863 938

Kassa och bank

Kassa och bank		1 070 311	1 177 279
Summa kassa och bank		1 070 311	1 177 279
Summa omsättningstillgångar		1 644 649	2 041 217

SUMMA TILLGÅNGAR

46 798 073

47 286 007

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	12 320 800	12 320 800
Fond för yttre underhåll	2 278 783	2 250 217
Summa bundet eget kapital	14 599 583	14 571 017

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 458 364	1 641 361
Årets resultat	-640 582	-154 431
Summa fritt eget kapital	817 782	1 486 930
Summa eget kapital	15 417 365	16 057 947

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	21 009 512	30 709 512
Summa långfristiga skulder		21 009 512	30 709 512

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 700 000	0
Leverantörsskulder		248 425	74 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	422 771	443 865
Summa kortfristiga skulder		10 371 196	518 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 798 073

47 286 007

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-200 år
Standardförbättringar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 749 636	2 746 720
Vatten	9 839	9 840
Flerbostadstillägg	525 096	525 096
	3 284 571	3 281 656

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	60 288	66 563
Snöröjning/sandning	78 848	78 803
Trivselåtgärder	309	0
Städning	100 500	102 400
Serviceavtal	13 563	29 927
Hiss besiktning	10 293	10 019
Hiss larmavtal	6 000	0
Besiktningsskostnader	8 750	0
Hiss reparationer	110 235	34 857
Gemensamhetsanläggning 1	452 544	424 766
Reparationer	29 451	89 989
Reparation vattenskada	11 946	3 876
Reparation VA	0	34 605
Reparation värme	2 109	5 097
Reparation ventilation	1 244	0
Planerat underhåll	0	25 509
Fastighetsel	730 684	592 719
Vatten- och avlopp	572 458	340 154
Fastighetsförsäkring	74 946	72 216
Förbrukningsmaterial	409	7 425
	2 264 577	1 918 925

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	107 369	103 129
Fast telefoni	6 666	4 410
Hemsida	0	1 450
Postbefordran	2 332	0
Hantering överåtelse och pant	6 625	0
Revisionsarvode extern revisor	25 875	26 500
Föreningsgemensamma aktiviteter	2 969	0
Ek förvaltning grundavtal	83 142	83 922
Avgifter Bolagsverket	800	1 400
Konsultarvoden	0	2 380
Upprättande av underhållsplan	41 940	0
Bankkostnader	3 991	7 772
Övriga tjänster	13 733	1 040
	295 442	232 003

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön fastighetsskötare	24 999	24 996
Sociala avgifter	21 757	26 705
	106 756	111 701

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 152 364	40 152 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 152 364	40 152 364
Ingående avskrivningar	-9 171 228	-8 713 491
Årets avskrivningar	-457 737	-457 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 628 965	-9 171 228
Utgående redovisat värde	30 523 399	30 981 136
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	74 820 000	57 620 000
varav byggnader	53 420 000	40 420 000
Bokfört värde byggnader	30 523 399	30 981 136
Bokfört värde mark	9 317 688	9 317 688
	39 841 087	40 298 824

Not 7 Fjärrväme/Bergvärme

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 852 194	1 852 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 852 194	1 852 194
Ingående avskrivningar	-715 272	-622 662
Årets avskrivningar	-92 610	-92 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 882	-715 272
Utgående redovisat värde	1 044 312	1 136 922

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 685 957	2 967 413
Inköp	913 874	1 718 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 599 831	4 685 957
Ingående avskrivningar	-876 913	-513 407
Årets avskrivningar	-454 893	-363 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 331 806	-876 913
Utgående redovisat värde	4 268 025	3 809 044

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	25 286	24 374
Slottsparkens SFF	219 765	136 253
Fast telefoni	1 732	1 470
	246 783	162 097

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,980	2026-03-17	1 500 000	1 500 000
Nordea	0,980	2024-04-17	9 509 512	9 509 512
Nordea	0,700	2023-09-20	9 700 000	9 700 000
Nordea	0,950	2026-09-16	10 000 000	10 000 000
			30 709 512	30 709 512
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 700 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 9 700 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Snöröjning	19 204	13 828
Städning	8 500	8 125
Planerat underhåll	0	25 509
Löpande reparationer	0	3 446
El	151 072	133 582
Ekonomisk förvaltning	6 772	0
Besiktningsskostnader	8 751	0
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Upplupna räntor	25 600	25 643
Förutbetalda avgifter och hyror	176 872	208 732
	422 771	443 865

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 168 449	35 168 449
	35 168 449	35 168 449

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rutiner för systematiskt brandskyddsarbete togs fram.

Beslut har tagits om att genomföra takbesiktning av samtliga tak på flerfamiljshusen under första halvan av 2023.

Nödtelefonerna i hissarna har uppdaterats till GSM då Telia meddelat att vårt gamla system skulle tas ur bruk.

Avgifterna har höjts med 10% per 2023-01-01.

Gustavsberg den

Katarina Flygare

Patrik Bohlin

Johanna Gagner

Maria Penderud

Vår revisionsberättelse har lämnats
Parameter Revision AB

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Slottsträdgården.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-22 06:45:45

Dokumentet är undertecknat av:

	KATARINA HAMMARSTRÖM FLYGARE (19561106XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-19 10:08:28
	Sven Rune Patrik Bohlin (19650118XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-19 10:11:30
	FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor	2023-05-22 06:45:45
	JOHANNA GAGNER (19730905XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-19 10:18:31
	Maria Elisabeth Penderud (19720816XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-20 13:17:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Slottsträdgården.pdf (232193 byte)

DF128F0764EF3B4855439CDD8E6730D6B9F7C292B0C7612E09DA90C0E5DBFD271F571912D82DD937E50B
1A73703FBD6A40FD164553E0429833FA3662B3DE32C3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support