

Årsredovisning för

Brf Trädgårdsmästeriet

769620-5397

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästeriet, 769620-5397, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt 2 kap 17 § inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 2023.

Föreningens fastighet

Fastigheten är belägen i Österåkers kommun, Stockholms Län.

Fastighetsbeteckningen är Tuna 11:28 i Österåker.

Adress: Generalsvägen 116-118, 184 52 Österskär.

Föreningen bildades 2009-09-24. Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2010-01-21. Fastighetens färdigställdes under 2010. Överlämnandet från byggtreprenören till Bostadsrättsföreningen skedde 2010-10-31.

Fastigheten består av 10 radhus i 2 längor, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning: 5 radhus har storleken 143 kvm, 5 har 147 kvm. Alla fördelade på 5 rok.

Total markareal enligt taxeringsbesked är 3 381 kvm varav 1 450 kvm utgör lägenhetsyta (BOA). Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har andelar i gemenhetsanläggningen Tuna ga:4, Österskärs vägförening och i gemenhetsanläggningen Tuna ga:34, utfartsvägen. Fastigheten har vidare andel i marksamfällighet med ändamål mark, Tuna s.17. Tuna ga:34 är upplåten på marksamfälligheten.

Fastigheten har gemensam bergvärmeanläggning från NIBE och solcellsanläggning. Lägenheterna värms upp genom golvvärme både i nedervåning och loft. Ur anläggningen erhålls även lägenheternas behov av tappvatten.

Medlemmarna betalar själva för sin el och varmvattenförbrukning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inkl bostadsrättstillägg via Bostadsrätterna hos Folksam.

Fastighetsavgift

För 2024 utgår full fastighetsavgift enligt gällande regler dvs 95 250 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 41 970 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 570 000 kr och markvärdet är 20 400 000 kr, enligt 2024 års taxering. Värdeår 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Calculare i Österskär AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 januari 2010.

Underhållsplan

En preliminär underhållsplan har upprättats med en uppskattning av framtida kostnader över en 50-årsperiod. Planen pekar på ett underhållsbehov på 189 kr/kvm/år eller 273 500 kr per år. Föreningens ekonomi har varit ansträngd de senaste åren. På grund härav har avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll inte kunnat göras. Löpande underhåll och nödvändiga reparationer har utförts vid behov inom ramen för föreningens budget. Föreningen har en ambition att så fort som möjligt komma till ett läge där budgeten kan balansera underhållskostnaderna mot årsavgifterna. Underhållsarbeten som är planerade för 2025 är i huvudsak renovering/målningsarbeten i anslutning till entré vid varje radhus, förstärkning av mur mellan hus 3 och 4 och trädgårdsarbeten.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 900 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har skett med 116 220 kr enligt beslut på stämman.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katarina Hellström Johan Skåntorp Jamie Perry
-----------	---

Suppleant	Maria Lindhe
-----------	--------------

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas försäkring.

Revisor

Dipa Velagapudy

Valberedning

Peter Cleve

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 20 % från och med februari. Vidare beslutade styrelsen att sänka kostnaden för den el som vidare debiteras från 3 kr/kWh till 2 kr/kWh från med juni. Föreningen har haft onormalt höga reparationskostnader under året. Det beror främst på byte av cirkulationspump till värmepannan, vattenskada i förråd och en brand i huvudströmbrytaren i elskåpet. Föreningen anser att Eon ansvarar för skadan som drabbade elskåpet och har krävt ersättning. Visst mindre underhållsarbete har utförts varav de största posterna utgörs av förbättring av ventilationen i hubrummet och slamsugning av brunnar. När det gäller gemensamhetsanläggningen ga:34 (utfartsvägen) har föreningen träffat en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen med Brf Östra Arkipelag. Vår fastighet Tuna 11:28 har idag 8 andelar medan Tuna 11:27 har 2 andelar. Överenskommelsen går ut på att Tuna 11:27 ska överta 4 andelar mot viss ersättning. Lantmäteriets godkännande krävs för åtgärden. Ärendet bereds där. Vår solcellsanläggning har producerat uppskattningsvis 88 MWh vilket motsvarar cirka 180 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 16 (16) medlemmar, inga överlåtelse har skett under året.

Finansieringsstrategi

Föreningen redovisar en förlust för 2024 efter avskrivningar på fastigheten. Förlusten är omkring 15 % lägre än föregående räkenskapsår. Resultatbudget för 2025 visar på en fortsatt förlust efter avskrivningar. Störst påverkan på föreningens ekonomi är räntekostnaden på föreningens lån och energikostnaden. Styrelsen har beslutat att binda räntan på det största lånet på 2 år (2,92 %). Ingen nyupplåning har skett. Vidare har styrelsen beslutat om fast elpris 1 år från den 1 oktober 2024 för samtliga tre abonnemangen som vi har hos Eon. Styrelsen bevakar kontinuerligt hur ekonomin utvecklas och gör bedömningar av vad som krävs för att föreningen ska ha en väl balanserad ekonomi framöver. Styrelsen har vid tidpunkten för årsredovisningens undertecknande inte fattat beslut om framtida förändringar av årsavgiften. Underhållsplanen utvisar att det finns behov av fortsatta underhållsinsatser. Föreningen har under de senaste räkenskapsåren inte haft något sparande för framtida underhåll. Detta medför att föreningen kan komma att behöva ett ekonomiskt tillskott. Möjliga åtgärder i så fall är a) upplåning b) höjning av årsavgifter c) höjning av medlemsinsatser. Styrelsen har inte fattat något beslut i denna fråga.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 305	1 285	736	667	583
Resultat efter finansiella poster	-213	-270	-333	-685	-483
Soliditet %	76	76	76	77	78
Årets resultat exkl avskrivningar	46	-8	-67	-117	-183
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 690	7 690	7 690	7 483	7 379
Årsavgifter kr / kvm BOA	900	768	507	459	402
Sparande / kvm BOA	33	-5	-46	-20	-55
Räntekänslighet (%)	8,55	10,02	15,53	16,90	18,95
Energikostnad / kvm BOA	178	159	223	196	133
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	93	87	100	100	100

Nettoomsättning

Årsavgifter, vidaredebiterade avgifter för varmvatten och el. I årsavgiften ingår kostnaden för värme samt två parkeringsplatser.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter, vidaredebiterade avgifter för varmvatten och el dividerat med bostadsrättsarea.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas om räntan på lånen går upp med en procent. Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten (årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för varmvatten och el).

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Avsättning rep.fond</i>	<i>Balanserad vinst/förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	39 400 000	329 834	-3 781 775	-362 561
Balanseras i ny räkning			-362 561	362 561
Avsättning rep.fond		116 220	-116 220	
Årets resultat				-308 713
Belopp vid årets utgång	39 400 000	446 054	-4 260 556	-308 713

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

2024-01-01-
2024-12-31

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kr):

ansamlad förlust	-4 260 556
årets förlust	-308 713
	-4 569 269
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	125 910
i ny räkning överföres	-4 695 179
Summa	-4 569 269

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2024-01-01-
2024-12-31

2023-01-01-
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

1 304 826

1 284 565

Summa rörelseintäkter

1 304 826

1 284 565

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-555 130

-608 415

Övriga externa kostnader

4

-94 363

-105 669

Avskrivningar

-354 815

-354 815

Summa rörelsekostnader

-1 004 308

-1 068 899

Rörelseresultat

300 518

215 666

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-513 981

-485 357

Summa finansiella poster

-513 981

-485 357

Resultat efter finansiella poster

-213 463

-269 691

Resultat före skatt

-213 463

-269 691

Skatter

5

Skatt på årets resultat

-95 250

-92 870

Årets resultat

-308 713

-362 561

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 511 772	45 827 388
Inventarier, verktyg och installationer	7	807 917	847 116
Summa materiella anläggningstillgångar		46 319 689	46 674 504
Summa anläggningstillgångar		46 319 689	46 674 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	33 129
Övriga fordringar		5 568	29 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 063	22 186
Summa kortfristiga fordringar	8	31 631	84 926
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 541	284 263
Summa kassa och bank		319 541	284 263
Summa omsättningstillgångar		351 172	369 189
SUMMA TILLGÅNGAR		46 670 861	47 043 693

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Bundet kapital

39 846 054

39 729 834

Summa bundet eget kapital

39 846 054

39 729 834

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 260 556

-3 781 775

Årets resultat

-308 713

-362 561

Summa fritt eget kapital

-4 569 269

-4 144 336

Summa eget kapital

35 276 785

35 585 498

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

11 150 000

11 150 000

Leverantörsskulder

59 867

85 057

Skatteskulder

8 134

52 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

176 075

170 409

Summa kortfristiga skulder

11 394 076

11 458 195

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 670 861

47 043 693

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-213 463	-269 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 815	354 815
Betald skatt	-95 250	-92 870
lanspråktagande av reparationsfond	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 102	-7 746
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)Minskning(+) övriga rörelsefordringar	53 294	-23 793
Ökning(+)Minskning(-) övriga rörelseskulder	-64 118	-13 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 824	-37 007
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	35 278	-44 753
Likvida medel vid årets början	284 263	329 016
Likvida medel vid årets slut	319 541	284 263

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100
Solceller	30
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 210 670	982 070
Elavgifter	81 606	120 117
Vattenavgifter	12 456	10 876
Elstöd 2023		65 088
Försäkringsersättning		106 420
Övriga rörelseintäkter	94	-6
Summa	1 304 826	1 284 565

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Snöröjning/sandning	24 881	23 004
Serviceavtal	9 975	9 838
Gemensamhetsanläggning	26 460	23 300
Reparationer	129 530	15 570
Försäkringsskador		165 589
Fastighetsel	271 004	285 015
Fastighetsel återbet från E.on	-9 663	-3 021
Vatten och avlopp	90 334	79 964
Avfallshantering	9 401	7 421
Trädgården	3 208	1 735
Summa	555 130	608 415

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkring	28 587	24 127
Underhåll av fastighet	26 988	40 560
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	3 910	4 837
Administrationskostnader	12 378	13 645
Ekonomisk förvaltning	22 500	22 500
Summa	94 363	105 669

Not 5 Skatter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift	95 250	92 870
Belopp vid årets utgång	95 250	92 870

Not 6 Byggnader och mark

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 000 000	49 000 000
Utgående anskaffningsvärden	49 000 000	49 000 000
Ingående avskrivningar	-3 172 612	-2 856 996
Årets avskrivningar	-315 616	-315 616
Utgående avskrivningar	-3 488 228	-3 172 612
Redovisat värde	45 511 772	45 827 388
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde bostäder	21 570 000	21 770 000
Taxeringvärde mark	20 400 000	16 970 000
Summa	41 970 000	38 740 000
Bokfört värde byggnader	30 000 000	30 000 000
Bokfört värde mark	19 000 000	19 000 000
Summa	49 000 000	49 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	957 428	957 428
Utgående anskaffningsvärden	957 428	957 428
Ingående avskrivningar	-110 312	-71 113
Årets avskrivningar	-39 199	-39 199
Utgående avskrivningar	-149 511	-110 312
Redovisat värde	807 917	847 116

Not 8 Övriga fordringar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kundfordringar		33 129
Övriga kortfristiga fordringar		2 150
Skattekontot	3 210	26 575
Skattefordran	2 358	886
Förutbetalda kostnader	26 063	22 186
Summa	31 631	84 926

Not 9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Förändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 258-0	3,242	2025-03-28	3 533 334	-	3 533 334
Swedbank 476-0	2,92	2026-12-22	4 233 333	-	4 233 333
Swedbank 012-4	3,715	2025-01-28	3 383 333	-	3 383 333
Summa			11 150 000	-	11 150 000

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Upplupna räntor	23 718	32 632
Upplupna kostnader	36 284	45 017
Förutbetalda avgifter	104 973	85 260
Balkongfond	11 100	7 500
Summa	176 075	170 409

Underskrifter

Österskär den 2025

Katarina Hellström

Johan Skåntorp

Jamie Perry

Min revisionsberättelse har avgivits den 2025

Dipa Velagapudy

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Katarina Hellström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 769620-5397

0fbca739-5478-48a7-b3fc-3b9d20e65e91 - 2025-04-07 10:08:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b0af6217-9f83-4752-a3f0-884786ba41ce - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jamie Brian Perry

3b1dbe3d-50cf-4931-9c83-5d19eba15179 - 2025-04-14 13:33:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2942b552-9f6f-4ddd-9093-d39fffb6210f - SE

JOHAN SKÅNTORP KRUG

f3869e77-64ca-4aad-bd2d-57803d9b9a12 - 2025-04-27 14:54:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 69f95eec-22fe-418b-90ac-c2f5b9b2fddd - SE

DIPA VELAGAPUDY

3449ef2a-427f-4056-ad92-549f3c803025 - 2025-04-28 23:27:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a4e33316-a2b3-4a5b-9230-a83bb7fbf9d1 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende