

Årsredovisning 2021

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

702002-9711



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

BRF Trädgårdsmästaren nr 8 (org.nr 702002-9711) har ändamålet att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjade utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1974-05-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet till klart övervägande del består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Därmed utgör föreningen en s.k. äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 8 på adressen Odengatan 48 och 48A, Stockholm.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen omfattar 24 lägenheter upplåtna som bostadsrätter om totalt 1 799 kvm samt 5 uthyrda lokaler om 337 kvm. Föreningen hyr ut 4 extra förråd till medlemmarna.

UTFÖRT UNDERHÅLL 2021

- 2021 Översyn och åtgärder taksäkerhet
- 2021 Spolning av avloppsstammar
- 2021 Nya trädgårdsmöbler
- 2021 Nytt bastuaggregat
- 2021 Bättringsmålning dörrar
- 2021 Byte mätarkonsol och huvudkranar för tappvattnet
- 2021 Delstambyte avlopp badrum inkl. groda & golvbrunn, lgh 35
- 2021 Delstambyte avlopp och vatten, kök lgh 15
- 2021 Besiktning av radiatorer och termostater

- 2021 Reparation rör/ballofixer radiator rum lgh 15
- 2021 Besiktning av våtrum och kök

PLANERAT UNDERHÅLL 2022

- 2022 Reparation ventilations- samt rökkanal för lgh 31
- 2022 Reparation radiatorer och termostater
- 2022 Komplettering växtmaterial trädgården "kullen"
- 2022 Slamsuga dagvattenbrunnar gård
- 2022 Sockeltvätt Odengatan
- 2022 Delstambyte vid badrums- eller köksrenovering

STATUS PÅ BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark är väl underhållna. Grunden är i gott skick. Fasader och balkonger är i gott skick. Fönsterna är äldre men är välunderhållna. Plåttaken är i gott skick där underhållsmålning blir aktuellt inom tio år. Takvärmeanläggningen kan behöva underhållas de närmsta tio åren. Takavvattningen är i gott skick. Taksäkerhetsutrustningen är i gott skick. Gårdarna är i gott skick men status på deras dagvattensystem är under översyn. Målningen i trappuppgångar är lätt sliten. Målningen i de gemensamma föreningslokalerna inklusive bastu och återvinningsrum är påtagligt slitna.

Föreningen tillämpar delstambyte av vatten- och avloppsledningar vartefter lägenheternas badrum och kök renoveras. Relining kommer att bli aktuellt för avloppsstammarna i mark. Elsystemet är i gott skick och nyligen utbytt i sin helhet. Stadsgasens rörsystem är äldre och under avveckling med endast en lägenhet med inkopplad gasspis. Rök- och ventilationskanaler (självdreg) är äldre men är i gott skick. Den mekaniska ventilationen för lokalerna är i gott skick. Radiatorer är äldre. Fjärrvärmesystemet är i gott skick. Hissen i gatuhuset är äldre.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens underhållsplan visar att inom de kommande 5 åren behöver målning av yttertaken och målning i allmänna utrymmen ses över. Byte av hiss i gatuhus och fönster är stora kostnadsposter som är under övervägande. En diskussion förs även om byte till brandsäkra lägenhetsdörrar.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elektriska installationer	Plinten Elektriska AB
VVS-installationer	Samsons rör AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Kabel-TV-leverantör	Com Hem/Tele2
Städentreprenad	Rex Städservice
Juridisk rådgivning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

KASSAFLÖDE & UPPLÅNING

Kassaflödet har under året varit positivt och likviditeten har varit mycket god. Föreningen har under tidigare verksamhetsår finansierat större underhållsposter genom ökad upplåning. För att minska föreningens direkta räntekänslighet så har styrelsen under året bundit flera av de större lånen till fast ränta över flera år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under början av året medgavs fortsatt hyresrabatt till våra hyresgäster (butiker) i enlighet med de statliga bidragsrekommendationerna. Hyresrabatt har givits på begäran.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Camilla Malmborg	Ordförande
Claes Andréasson	Kassör
Margaretha Fröberg Bjuvin	Sekreterare
Kent-Ove Lindström	Ledamot
Katarina Witt	Ledamot
Anna Blomén	Suppleant
Erik Lundgren	Suppleant

VALBEREDNING

Rolf Walter och Karl Klackenbergl.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen genom två i förening.

REVISORER

Klara Agneta Maria Marcusson och Lars Åke Gunnar Hallman.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 708	1 621	1 703	1 527
Resultat efter fin. poster	95	247	-3 268	-1 090
Soliditet, %	-51	-52	-55	-16
Bostadsyta, kvm	1 799	1 799	1 798	1 798
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	620	608	563
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 336	7 391	7 469	6 412

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	243	-	-	243
Fond, yttre underhåll	419	-	209	628
Balkongfond	24	-	-	24
Balanserat resultat	-5 586	247	-209	-5 549
Årets resultat	247	-247	95	95
Eget kapital	-4 654	0	95	-4 559

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 525
Årets resultat	95
Totalt	-5 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	209
Att från yttre fond i anspråk ta	-165
Balanseras i ny räkning	-5 474
	-5 430

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 708	1 621
Rörelseintäkter		0	24
Summa rörelseintäkter		1 708	1 645
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 167	-931
Övriga externa kostnader	7	-140	-152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233	-230
Summa rörelsekostnader		-1 539	-1 314
RÖRELSERESULTAT		169	331
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74	-84
Summa finansiella poster		-74	-84
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95	247
ÅRETS RESULTAT		95	247

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	3 807	3 903
Markanläggningar	10	3 387	3 483
Maskiner och inventarier	11	103	115
Summa materiella anläggningstillgångar		7 297	7 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 297	7 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	44
Övriga fordringar	12	55	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60	58
Summa kortfristiga fordringar		127	113
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 566	1 321
Summa kassa och bank		1 566	1 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 693	1 434
SUMMA TILLGÅNGAR		8 990	8 936

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243	243
Fond för yttre underhåll		628	419
Summa bundet eget kapital		870	661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 525	-5 562
Årets resultat		95	247
Summa fritt eget kapital		-5 430	-5 315
SUMMA EGET KAPITAL		-4 559	-4 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 838	0
Summa långfristiga skulder		9 838	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 360	13 289
Leverantörsskulder		90	89
Skatteskulder		4	3
Övriga kortfristiga skulder		19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	239	208
Summa kortfristiga skulder		3 711	13 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 990	8 936

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren nr 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-5 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	650	630
Intäktsreduktion	-82	-126
Årsavgifter, bostäder	1 137	1 115
Övriga intäkter	3	26
Summa	1 708	1 645

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	38	34
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	46	46
Trädgårdsarbete	16	34
Övrigt	35	0
Summa	135	115

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	197	138
Tak	165	0
Summa	362	138

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	76	42
Sophämtning	59	58
Uppvärmning	319	288
Vatten	4	68
Summa	457	456

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	51	52
Fastighetsförsäkringar	59	53
Fastighetsskatt	81	80
Kabel-TV	21	21
Övrigt	0	16
Summa	212	223

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	30	53
Juridiska kostnader	6	1
Kameral förvaltning	34	34
Konsultkostnader	17	6
Övriga förvaltningskostnader	53	59
Summa	140	152

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	74	84
Summa	74	84

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 066	-3 970
Årets avskrivning	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 162	-4 066
Utgående restvärde enligt plan	3 807	3 903
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>398</i>	<i>398</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 257	21 257
Taxeringsvärde mark	48 528	48 528
Summa	69 785	69 785

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 799	4 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 799</u>	<u>4 799</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 316	-1 220
Årets avskrivning	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 412</u>	<u>-1 316</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>3 387</u></u>	<u><u>3 483</u></u>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	477	477
Inköp	28	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>505</u>	<u>477</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-362	-323
Avskrivningar	-41	-38
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-402</u>	<u>-362</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>103</u></u>	<u><u>115</u></u>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	44	0
Summa	<u>55</u>	<u>11</u>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	21	19
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	6	5
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	18
Summa	60	58

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,92 %	1 960	1 980
Stadshypotek	2022-05-04	0,75 %	985	995
Stadshypotek	2023-06-01	0,51 %	6 992	7 029
Stadshypotek	2022-07-08	0,62 %	2 281	2 305
Stadshypotek	2024-09-01	0,51 %	980	988
Summa			13 198	13 296

Varav kortfristig del

3 360

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	150	148
Städning	4	4
Uppvärmning	48	38
Utgiftsräntor	11	4
Vatten	10	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	239	208

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 000	14 000
Summa	14 000	14 000

Underskrifter

Ort och datum

C. Malmberg

Camilla Malmberg
Ordförande

Claes

Claes Andréasson
Kassör

Margaretha Bjuvin

Margaretha Bjuvin
Sekreterare

Kent-Ove Lindström

Kent-Ove Lindström
Ledamot

Katarina Witt

Katarina Witt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022 - 04 - 09

Klara Agneta Maria Marcusson

Klara Agneta Maria Marcusson
Revisor

Lars Åke Gunnar Hallman

Lars Åke Gunnar Hallman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren 8, organisationsnummer 702002 - 9711

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Trädgårdsmästaren 8 för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar samt tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Stockholm den 28/2 2022



Åke Hallman

Revisor Brf Trädgårdsmästaren 8