

Årsredovisning 2022

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

702002-9711



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommer 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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

2022	Reparation av radiatorer i lgh 11, 13, 21, 42,
2022	Reparation ventilations- samt rökkanal för lgh 31
2022	Komplettering växtmaterial trädgården "kullen"
2022	Delstambyte vid badrumsrenovering lgh 22
2022	Slamsugning och sanering pumpgrop f avlopp
2022	Reparation takvärmeanläggning
2022	Reparation el samt bastuaggregat
2022	Ny utrymningsskyltning
2022	Reparation hissdörr
2022	Byte tätlist dörr till bakre gård

PLANERAT UNDERHÅLL

- 2023 Byte radiatorer föreningslokal
- 2023 Delbyte avloppsstam gatuhus
- 2023 Installation rättstopp på avloppstam

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 väl underhållna. Plåttaken är i gott skick. Takvärmeanläggningen är åldrad och behöver löpande underhållsåtgärder. Takavvattningen är i gott skick. Taksäkerhetsutrustningen är i gott skick. Gårdarna är i gott skick men trätrall är lätt angripen. 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 den vertikala avloppsstammen i källare och 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 (självdrag) är äldre men är i gott skick. Den mekaniska F/T-ventilationen för lokalerna är i gott skick. Radiatorer och rörsystem för värme är äldre och behöver löpande underhållsåtgärder. Fjärrvärmesystemet är i gott skick. Hissen i gatuhuset är äldre.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningens underhållsplan visar att inom de kommande 5 åren behöver målning i allmänna utrymmen ses över. Byte av hiss i gatuhus är stora kostnadsposter som är under övervägande.

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. Eftersom lån har varit bundna har de ökade räntorna endast måttligt påverkat föreningen under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året har en juridisk tvist avseende tidigare medlems skada på föreningens ventilations- och rökkanal avslutats med en förlikning.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kent-Ove Lindström	Ordförande
Claes Andréasson	Kassör
Margaretha Fröberg Bjuvin	Sekreterare
Daniel Rystedt	V. ordf.
Katarina Witt	Ledamot
Anna Blomén	Suppleant
Marika Larsson	Suppleant
Erik Lundgren	Suppleant

VALBEREDNING

Rolf Walter och Jan Marcusson.

FIRMATECKNING

Firman tecknades av styrelsen genom två i förening.

REVISORER

Klara Agneta Maria Marcusson och Lars Åke Gunnar Hallman (avliden under året), suppleant Mark Ahlenius inträdde i hans ställe.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 804	1 708	1 621	1 703
Resultat efter fin. poster	81	95	247	-3 268
Soliditet, %	-49	-51	-52	-55
Yttre fond	672	628	419	725
Taxeringsvärde	95 809	69 785	69 785	69 785
Bostadsyta, kvm	1 799	1 799	1 799	1 798
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	632	620	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 306	7 336	7 391	7 469
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	0,56	0,63	0,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	243	-	-	243
Fond, yttre underhåll	628	-	44	672
Balkongfond	24	-	-	24
Balanserat resultat	-5 549	95	-44	-5 498
Årets resultat	95	-95	81	81
Eget kapital	-4 559	0	81	-4 478

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 474
Årets resultat	81
Totalt	-5 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	287
Att från yttre fond i anspråk ta	-57
Balanseras i ny räkning	-5 623
	-5 393

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 804	1 708
Rörelseintäkter		20	0
Summa rörelseintäkter		1 824	1 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 302	-1 167
Övriga externa kostnader	8	-105	-140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233	-233
Summa rörelsekostnader		-1 641	-1 539
RÖRELSERESULTAT		184	169
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104	-74
Summa finansiella poster		-103	-74
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81	95
ÅRETS RESULTAT		81	95

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 711	3 807
Markanläggningar	11	3 291	3 387
Maskiner och inventarier	12	62	103
Summa materiella anläggningstillgångar		7 064	7 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 064	7 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	12
Övriga fordringar	13	181	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64	60
Summa kortfristiga fordringar		289	127
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 745	1 566
Summa kassa och bank		1 745	1 566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 034	1 693
SUMMA TILLGÅNGAR		9 098	8 990

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243	243
Fond för yttre underhåll		672	628
Summa bundet eget kapital		915	870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 474	-5 525
Årets resultat		81	95
Summa fritt eget kapital		-5 393	-5 430
SUMMA EGET KAPITAL		-4 478	-4 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 900	9 838
Summa långfristiga skulder		2 900	9 838
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 244	3 379
Leverantörsskulder		161	90
Skatteskulder		17	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	254	239
Summa kortfristiga skulder		10 676	3 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 098	8 990

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	666	650
Intäktsreduktion	0	-82
Årsavgifter, bostäder	1 137	1 137
Övriga intäkter	21	3
Summa	1 824	1 708

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	51	38
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	49	46
Trädgårdsarbete	9	16
Övrigt	11	35
Summa	121	135

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	200	0
Reparationer	175	197
Tak	0	165
Summa	375	362

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
VA	57	0
Summa	57	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	90	76
Sophämtning	70	59
Uppvärmning	307	319
Vatten	54	4
Summa	521	457

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	50	51
Fastighetsförsäkringar	62	59
Fastighetsskatt	95	81
Kabel-TV	22	21
Summa	229	212

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11	30
Juridiska kostnader	0	6
Kameral förvaltning	35	34
Konsultkostnader	0	17
Övriga förvaltningskostnader	58	53
Summa	105	140

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	74
Summa	104	74

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 162	-4 066
Årets avskrivning	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 258	-4 162
Utgående restvärde enligt plan	3 711	3 807
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	398	398
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 185	21 257
Taxeringsvärde mark	68 624	48 528
Summa	95 809	69 785

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 799	4 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 799	4 799
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 412	-1 316
Årets avskrivning	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 508	-1 412
Utgående restvärde enligt plan	3 291	3 387
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	505	477
Inköp	0	28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	505	505
Ingående ackumulerad avskrivning	-402	-362
Avskrivningar	-41	-41
Utgående ackumulerad avskrivning	-444	-402
Utgående restvärde enligt plan	62	103
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	170	44
Summa	181	55

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18
Summa	64	60

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,92 %	1 940	1 960
Stadshypotek	2023-05-04	2,85 %	975	985
Stadshypotek	2023-06-01	0,51 %	6 992	6 992
Stadshypotek	2023-07-10	2,46 %	2 257	2 281
Stadshypotek	2024-09-01	0,51 %	980	980
Summa			13 144	13 198

Varav kortfristig del 10 244

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	11	13
Förutbetalda avgifter/hyror	155	150
Städning	4	4
Uppvärmning	46	48
Utgiftsräntor	24	11
Vatten	11	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	254	239

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000	14 000
Summa	14 000	14 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 4% 1 jan 2023.

Underskrifter

STOCKHOLM, 2023 - 01 - 03

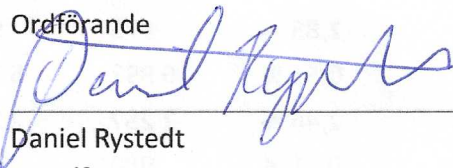
Ort och datum



Kent-Ove Lindström
Ordförande



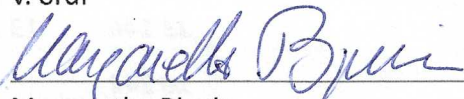
Claes Andréasson
Kassör



Daniel Rystedt
V. ordf



Katarina Witt
Ledamot

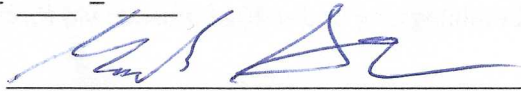


Margaretha Bjuvin
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Klara Agneta Maria Marcusson
Revisor



Mark Ahlenius
Revisor

Till

Föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren 8, organisationsnummer 702002-9711

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Trädgårdsmästaren 8 för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen efter min genomförda revision.

Jag har genomfört revisionen genom en översiktlig granskning av bokföring, bokföringsunderlag och styrelseprotokoll för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel eller brister. Revisionen innefattar även en granskning av ett urval av underlagen som bokförts och ev. annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat styrelsens beslut, åtgärder och väsentliga förhållanden i föreningen, för att bedöma om styrelsen eller enskilda medlemmar i den, handlat i linje med eller 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 den ger 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 styrelsens ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar samt tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Stockholm den 25 mars 2023



Agneta Marcusson

Revisor Brf Trädgårdsmästaren 8