

Årsredovisning 2020

Brf Slottsträdgården

Org nr 769600-1226

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

 H1e-XyRvdu-Sk8bmJADu0

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 bostadsrättslägenhet.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Slottsträdgården, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 8 juni 2020 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Karl-Axel Kinell
-----------	------------------

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

Valberedning

Eva Bimer Erika Bohlin	Sammankallande
---------------------------	----------------

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 57 160 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 496 000 kr och markvärdet 16 664 000 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

Hus nr 1 och 10 målades utvändigt. I samband med det genomfördes några utvändiga reparationer och fågelstopp sattes upp för att förhindra fåglar att bygga bo i isoleringen.

Injustering av värmeslingorna i flerfamiljshusen och hus nr 1 blev testhus för steg 2: installation av trådlösa termostater på alla värmeslingor.

Uppfräschning av brevlådorna och uppdatering av trapphusinformationen genomfördes i flerfamiljshusen.

Justering gjordes av felaktig vattendebitering för 2019.

Hissarna i hus nr 10 och hus nr 21 reparerades - fångapparaten byttes.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2020-12-31 totalt 75 (74) medlemmar. Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 5 (11) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 284 396	3 285 611	3 458 311	3 342 763
Resultat efter finansiella poster	468 887	-73 369	-536 767	-162 555
Balansomslutning	47 577 963	46 866 361	46 969 966	48 051 591
Soliditet (%)	34,08	33,59	34,62	34,32
Fastighetslån/kvm	8 519	8 521	8 521	8 520
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,81	1,04	1,84	0,21
Årsavgifter/kvm	763	763	777	762

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 320 800	2 142 082	1 353 978	-73 369	15 743 491
Disposition av föregående års resultat:		54 060	-127 429	73 369	0
Årets resultat				468 887	468 887
Belopp vid årets utgång	12 320 800	2 196 142	1 226 549	468 887	16 212 378

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 226 549
årets vinst	468 887
	1 695 436

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 075
i ny räkning överföres	1 641 361
	1 695 436

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 284 396	3 285 611
Övriga rörelseintäkter		11 898	33 964
Summa rörelseintäkter		3 296 294	3 319 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 444 270	-2 075 527
Övriga externa kostnader	4	-277 030	-257 066
Personalkostnader	5	-111 707	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-746 422	-642 174
Summa rörelsekostnader		-2 579 429	-3 073 332
Rörelseresultat		716 865	246 243
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	47
Räntekostnader		-247 978	-319 659
Summa finansiella poster		-247 978	-319 612
Resultat efter finansiella poster		468 887	-73 369
Årets resultat		468 887	-73 369

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 756 561	41 214 298
Fjärrvärme/Bergvärme	7	1 229 532	1 322 142
Fastighetsförbättringar	8	2 454 006	1 453 117
Pågående nyanläggningar		197 240	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 637 339	43 989 557
Summa anläggningstillgångar		44 637 339	43 989 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	28 682
Aktuell skattefordran		71 540	55 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	234 675	111 956
Summa kortfristiga fordringar		306 215	196 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 634 409	2 680 597
Summa kassa och bank		2 634 409	2 680 597
Summa omsättningstillgångar		2 940 624	2 876 804
SUMMA TILLGÅNGAR		47 577 963	46 866 361

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 320 800	12 320 800
Fond för yttre underhåll		2 196 142	2 142 082
Summa bundet eget kapital		14 516 942	14 462 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 226 549	1 353 978
Årets resultat		468 887	-73 369
Summa fritt eget kapital		1 695 436	1 280 609
Summa eget kapital		16 212 378	15 743 491
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	19 209 512	30 709 512
Summa långfristiga skulder		19 209 512	30 709 512
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 500 000	0
Leverantörsskulder		270 011	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	386 062	413 358
Summa kortfristiga skulder		12 156 073	413 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 577 963	46 866 361

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 749 500	2 749 500
Vatten	9 800	11 015
Flerbostadstillägg	525 096	525 096
	3 284 396	3 285 611

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	44 525	28 307
Snöröjning/sandning	-9 234	50 079
Städning	89 075	85 890
Serviceavtal	21 125	22 885
Hiss besiktning	10 019	9 640
Hiss reparationer	119 641	44 959
Gemensamhetsanläggning 1	424 766	289 628
Reparationer	88 145	157 961
Reparation vattenskada	0	5 794
Nycklar o lås	0	2 450
Reparation VA	9 478	2 900
Reparation värme	0	126 144
Reparation tak	0	73 949
Planerat underhåll	0	429 000
Fastighetsel	367 291	493 835
Vatten- och avlopp	179 145	185 382
Fastighetsförsäkring	69 343	66 257
Förbrukningsinventarier	27 144	0
Förbrukningsmaterial	3 807	467
	1 444 270	2 075 527

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	95 714	102 636
Fast telefoni	5 950	5 128
Hemsida	650	937
Postbefordran	660	329
Revisionsarvode extern revisor	35 906	20 969
Ek förvaltning grundavtal	83 419	88 021
Avgifter Bolagsverket	700	700
Bankkostnader	7 598	6 911
Upprättande av energidekl	45 220	30 940
Övriga tjänster	1 213	495
	277 030	257 066

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	75 000
Lön fastighetsskötare	25 000	0
Sociala avgifter	26 707	23 565
	111 707	98 565

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 152 364	40 152 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 152 364	40 152 364
Ingående avskrivningar	-8 255 754	-7 798 017
Årets avskrivningar	-457 737	-457 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 713 491	-8 255 754
Utgående redovisat värde	31 438 873	31 896 610
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	57 160 000	57 160 000
varav byggnader	40 496 000	40 496 000
Bokfört värde byggnader	31 438 873	31 896 610
Bokfört värde mark	9 317 688	9 317 688
	40 756 561	41 214 298

Not 7 Fjärrväme/Bergvärme

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 852 194	1 704 346
Omklassificeringar	0	147 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 852 194	1 852 194
Ingående avskrivningar	-530 052	-170 434
Omklassificeringar	0	-267 008
Årets avskrivningar	-92 610	-92 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-622 662	-530 052
Utgående redovisat värde	1 229 532	1 322 142

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 770 449	1 918 297
Inköp	1 196 964	0
Omklassificeringar	0	-147 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 967 413	1 770 449
Ingående avskrivningar	-317 332	-492 513
Omklassificeringar	0	267 008
Årets avskrivningar	-196 075	-91 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 407	-317 332
Utgående redovisat värde	2 454 006	1 453 117

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	23 468	22 407
Servicekostnad	202 405	8 802
Samfällighetsavgift	8 802	80 747
	234 675	111 956

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,600	2021-03-17	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	1,000	2021-09-15	10 000 000	10 000 000
			30 709 512	30 709 512
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 500 000	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:
Nästkommade års amortering: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 11 500 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Städning	7 475	7 350
Hiss besiktning	0	9 640
Löpande reparationer	29 370	0
El	38 678	45 706
Beräknat revisionsarvode	23 000	10 000
Upplupna räntor	27 740	96 042
Förutbetalda avgifter och hyror	259 799	244 620
	386 062	413 358

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 168 449	35 168 449
	35 168 449	35 168 449

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 kommer arbetet med att installera trådlösa termostater på alla värmeslingor genomföras i samtliga flerfamiljshus då vårt test i hus nr 1 utfallit med gott resultat. Hus nr 3 kommer målas utvändigt och i samband med det kommer ev nödvändiga reparationer av fasaden genomföras. Därmed är alla hus målade utvändigt.

Gustavsberg den

Katarina Flygare

Patrik Bohlin

Johanna Gagner

Maria Penderud

Leyla Undin

Vår revisionsberättelse har lämnats
Parameter Revision AB

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	H1e-XyRvdu-Sk8bmJADuO
Document	1363 Brf Slottsträdgården 200101-201231.pdf
Pages	14
Sent by	Roxana Kvick

Signing parties

Johanna Gagner	jgagner@me.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Katharina Flygare	katharina.flygare@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Patrik Bohlin	pataice@yahoo.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Maria Penderud	maria.penderud@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Leila Undin	leila9801@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Frida Sylvén	frida.syven@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to katarina.flygare@hotmail.com

2021-05-11 11:37:00 CEST,

E-mail invitation sent to jgagner@me.com

2021-05-11 11:37:00 CEST,

E-mail invitation sent to maria.penderud@gmail.com

2021-05-11 11:37:00 CEST,

E-mail invitation sent to pataice@yahoo.com

2021-05-11 11:37:00 CEST,

E-mail invitation sent to frida.syven@parameterrevision.se

2021-05-11 11:37:00 CEST,

E-mail invitation sent to leila9801@hotmail.com

2021-05-11 11:37:00 CEST,

Clicked invitation link Maria Penderud

Amazon CloudFront,2021-05-11 11:37:31 CEST,IP address: 188.150.26.12

Document signed by Maria Elisabeth Penderud

Birth date: 16/08/1972,2021-05-11 11:47:58 CEST,

Clicked invitation link Johanna Gagner

Amazon CloudFront,2021-05-11 12:05:16 CEST,IP address: 94.234.35.233

Document signed by JOHANNA GAGNER

Birth date: 05/09/1973,2021-05-11 12:05:51 CEST,

Clicked invitation link Leila Undin

Amazon CloudFront,2021-05-11 12:21:42 CEST,IP address: 94.234.32.3

Document signed by Zehra Leyla Undin

Birth date: 01/08/1978,2021-05-11 12:22:31 CEST,

E-mail invitation sent to katarina.flygare@hotmail.com

2021-05-11 13:47:20 CEST,

Clicked invitation link Katharina Flygare

Amazon CloudFront,2021-05-11 14:46:30 CEST,IP address: 94.191.152.41

Document signed by KATARINA HAMMARSTRÖM FLYGARE

Birth date: 06/11/1956,2021-05-11 14:47:55 CEST,

E-mail invitation sent to pataice@yahoo.com

2021-05-11 20:28:49 CEST,

E-mail invitation sent to pataice@yahoo.com

2021-05-12 07:56:32 CEST,

Clicked invitation link Patrik Bohlin

Amazon CloudFront,2021-05-12 09:16:55 CEST,IP address: 13.49.119.167

Document signed by Sven Rune Patrik Bohlin

Birth date: 18/01/1965,2021-05-12 09:18:14 CEST,

Clicked invitation link Frida Sylvén

Amazon CloudFront,2021-05-12 09:39:25 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by FRIDA SYLVÉN

Birth date: 15/11/1984,2021-05-12 09:39:58 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

