

Årsredovisning 2020

BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

702002-9711



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN NR 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1974-05-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Trädgårdsstaden nr 8 på adressen Odengatan 48 i Stockholm. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 799 kvm och 5 lokaler om 337 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Margaretha Fröberg Bjuvin	Sekreterare
Camilla Malmberg	Ordförande
Kent-Ove Lindström	Kassör
Björn Arvidsson	Ledamot
Anna Blomén	Ledamot
Katarina Witt	Suppleant
Erik Lundgren	Suppleant

VALBEREDNING

Rolf Walter och Karl Klackenbergl

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen genom två i förening

REVISORER

Klara Agneta Maria Marcusson Revisor

Lars Åke Gunnar Hallman Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2020 Q1 Slutförde Fönster & Fasadrenoveringen

2020 Inköp av ny tvättmaskin

2020 Renovering av bakre gård

2020 Q4 Energideklaration

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Förbättra taksäkerhet

2021 Inventering samt översyn av VVS

2021 Spolning av stammar

2021 Byte av routrar i lägenheter samt lokaler (100 mb till 1 000 mb)

2021 Komplettering trädgårdsmöbler

2021 Nytt bastuaggregat

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Nabo

El

Plinten Elektriska

Projektledning Fönster & Fasadrenovering

Sustend

Bredbandsleverantör

Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under 2020 har vi medgett hyresrabatt till våra hyresgäster (butiker) i enlighet med de statliga bidragsrekommendationerna. Hyresrabatt har givits på begäran. Fortsatt hyresrabatt har medgivits på begäran under återstående perioder under 2020. Kriteria har varit att tidigare hyresavier varit betalda.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 621	1 703	1 527	1 520
Resultat efter fin. poster	247	-3 268	-1 090	-61
Soliditet, %	-52	-55	-16	-6
Bostadsyta, kvm	1 799	1 798	1 798	1 798
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	608	563	541
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 391	7 469	6 412	54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	243	-	-	243
Fond, yttre underhåll	725	-	-307	419
Balkongfond	24	-	-	24
Balanserat resultat	-2 625	-3 268	307	-5 586
Årets resultat	-3 268	3 268	247	247
Eget kapital	-4 901	0	247	-4 654

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 562
Årets resultat	247
Totalt	<u>-5 315</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	209
Balanseras i ny räkning	-5 525
	<u>-5 315</u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 621	1 703
Rörelseintäkter		24	0
Summa rörelseintäkter		1 645	1 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-931	-4 433
Övriga externa kostnader	8	-152	-162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-290
Summa rörelsekostnader		-1 314	-4 885
RÖRELSERESULTAT		331	-3 182
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84	-86
Summa finansiella poster		-84	-86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247	-3 268
ÅRETS RESULTAT		247	-3 268

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 903	3 999
Markanläggningar	11	3 483	3 579
Maskiner och inventarier	12	115	154
Summa materiella anläggningstillgångar		7 501	7 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 501	7 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	55
Övriga fordringar	13	11	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	50
Summa kortfristiga fordringar		113	121
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 321	1 101
Summa kassa och bank		1 321	1 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 434	1 223
SUMMA TILLGÅNGAR		8 936	8 954

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243	243
Fond för yttre underhåll		419	725
Summa bundet eget kapital		661	968
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 562	-2 601
Årets resultat		247	-3 268
Summa fritt eget kapital		-5 315	-5 868
SUMMA EGET KAPITAL		-4 654	-4 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	13 321
Summa långfristiga skulder		0	13 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 289	103
Leverantörsskulder		89	144
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	208	285
Summa kortfristiga skulder		13 590	534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 936	8 954

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	630	609
Intäktsreduktion	-126	0
Årsavgifter, bostäder	1 115	1 093
Övriga intäkter	26	1
Summa	1 645	1 703

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	34	74
Fastighetsskötsel	1	0
Städning	46	49
Trädgårdsarbete	34	0
Summa	115	123

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	8
El	0	369
Försäkringsskador	0	56
Gård/markytor	0	1
Hissar	0	2
Hyseslägenheter	0	63
Reparationer	138	665
Tak	0	16
Temp. rep und eller projekt	0	38
VA	0	3
Ventilation	0	25
Summa	138	1 245

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fönster och Fasadenovering	0	2 404
Summa	0	2 404

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	42	53
Sophämtning	58	48
Uppvärmning	288	301
Vatten	68	65
Summa	456	467

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	52	52
Fastighetsförsäkringar	53	43
Fastighetsskatt	80	79
Kabel-TV	21	21
Övrigt	16	0
Summa	223	195

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	53	3
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	34	37
Konsultkostnader	6	13
Övriga förvaltningskostnader	59	109
Summa	152	162

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	85
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	84	86

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 969	7 969
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 970	-3 812
Årets avskrivning	-96	-158
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 066	-3 970
Utgående restvärde enligt plan	3 903	3 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	398	398
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 257	21 257
Taxeringsvärde mark	48 528	48 528
Summa	69 785	69 785
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 799	4 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 799	4 799
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 220	-1 127
Årets avskrivning	-96	-94
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 316	-1 220
Utgående restvärde enligt plan	3 483	3 579

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	477	477
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477	477
Ingående ackumulerad avskrivning	-323	-285
Avskrivningar	-38	-38
Utgående ackumulerad avskrivning	-362	-323
Utgående restvärde enligt plan	115	154
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	0	4
Summa	11	16
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	19	0
Förutbet försäkr premier	0	15
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	5	5
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15
Summa	58	50

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-11-05	0,57 %	1 980	2 000
Stadshypotek	2021-05-04	0,75 %	995	1 000
Stadshypotek	2021-05-31	0,67 %	7 029	7 102
Stadshypotek	2021-07-08	0,62 %	2 305	2 329
Stadshypotek	2021-09-14	0,56 %	988	998
Summa			13 296	13 429

Varav kortfristig del

13 296

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	148	211
Städning	4	4
Uppvärmning	38	39
Utgiftsräntor	4	18
Vatten	11	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	208	285

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 000	14 000
Summa	14 000	14 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pågående juridiskt ärende gentemot tidigare medlem. Stämningsansökan under upprättande. Utfall kan komma att påverka föreningens ekonomi.

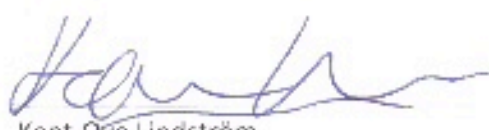
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 17

Ort och datum



Camilla Malmberg
Ordförande



Kent-Ove Lindström
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 17



Klara Agneta Maria Marcusson
Revisor



Lars Åke Gunnar Hallman
Revisor

Till årsmötet i Trädgårdsmästaren 8

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed. Vi har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.


Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen


Ake Hallman

Stockholm

2021


Agneta Marcusson