

Årsredovisning
för
Brf Trädgården i Hässelby
769623-2789
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Trädgården i Hässelby har till ändamål att jobba för medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder utan tidsbegränsning i föreningens tre hus som omfattar totalt 91 stycken lägenheter. Husen byggdes under 2012–2013 av Botrygg AB.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Föreningens vision och ledstjärna

"I Brf Trädgården skall våra medlemmar, såväl gammal som ung, trivas och känna gemenskap. Det skall vare en öppen och välskött förening med god ekonomi, fräscha lägenheter och trivsamma välvårdade yttre miljöer."

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

2021 präglas liksom 2020 av spridningen av coronaviruset. Föreningens verksamhet, ställning och resultat har inte påverkats nämnvärt.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under kalenderåret 2021 haft 11 stycken ordinarie protokollförda styrelsemöten, varav vissa har skett digitalt. Sedan styrelsen tillträdde på årsstämman den 25 maj har följande medlemmar varit verksamma:

Ordförande: Lennart Arnberg
Sekreterare: Lars-Inge Eriksson
Kassör: Jessica Stiegler
Ledamot: Knut Elmvik (*även ordförande i samfälligheten*)
Ledamot: Gunilla Rydenstrand
Ledamot: Lowe Tisjö
Ledamot: Jan Tomtin
Suppleant: Peter Andersson



Kommunikation

Av föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening. Styrelsen arbetar därför aktivt med att löpande informera våra medlemmar vad som händer i vår förening via föreningens hemsida www.brfradgarden.nu samt medlemsbrev.

Föreningen har även kommit ut med en ny utgåva av föreningens välkomstbroschyr.

Ekonomi

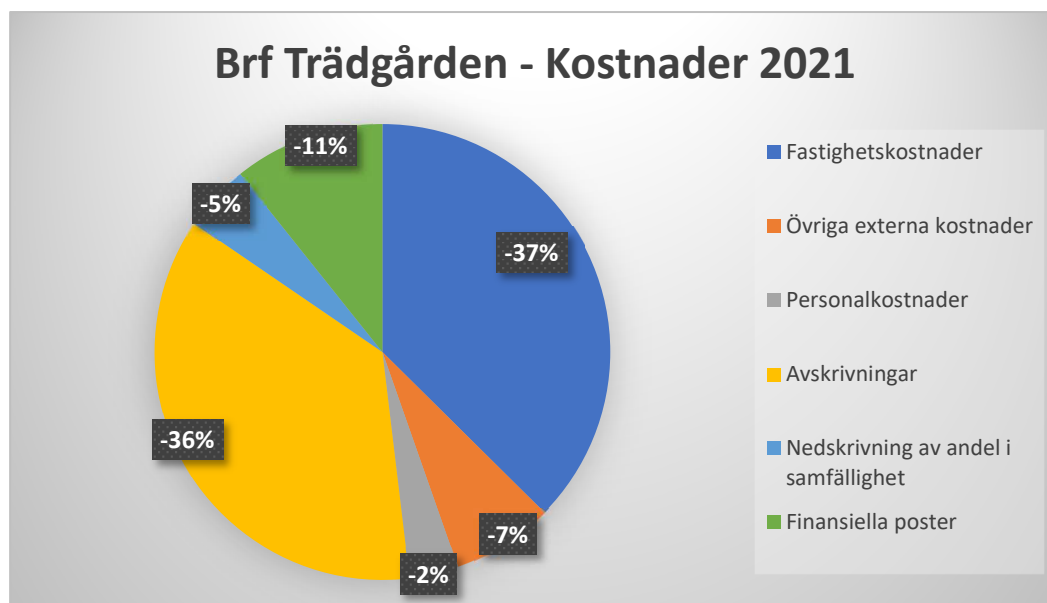
Föreningen följer tidigare beslutade ekonomiska strategi, som innebär följande:

- Rörliga lån, vilket ger lägre kostnader och högre valfrihet.
- Amortering av lån, vilket medför lägre kostnader och minskad riskexponering.
- Långsiktigt sänka månadsavgifterna för att därigenom öka värdet på våra lägenheter.
- Planering utifrån framtagna underhållsplaner.

När föreningen bildades hade vi lån på 77 msek. Under åren som gått har vi amorterat beloppet, som idag är 10 msek lägre. Vi har under året haft en avgiftsfri månad i december, vilket motsvarar en sänkning av avgiften med ca 10%.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. I år gör föreningen ett resultat på 282 tsek (149), vilket är något bättre än 2020. Den positiva förändringen jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av att föreningen under 2021 enbart har efterskänkt en månadsavgift och därmed fått in större intäkter. Därtill tillkommer högre fastighetskostnader samt en större avskrivning på föreningens andelar i samfälligheten.

Brf Trädgårdens intäkter på 3 767 tsek (3 428) täcker följande kostnadsposter samt ger ett resultat på 282 tsek (149):



För mer detaljerad information, se efterföljande balans- och resultaträkning.

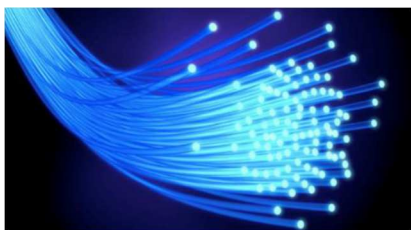
Föreningens två största kostnadsposter är fastighetskostnader (37%) samt avskrivningar (36%). Fastighetskostnader avser skötsel av fastigheten där fjärrvärme, el och vatten är de tre största posterna. Avskrivning avser kostnaden för ett minskat värde av våra tillgångar (byggnad, cykelställ samt staket).

Fastigheten

Förlängt bygglov

Föreningens bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser har gått ut och styrelsen har under året ansökt om förnyat bygglov hos Stadsbyggnadskontoret, vilket har godkänts.

Bredband



För några år sedan beslutade styrelsen att förbereda för framtida fiberkommunikation. Fiberkabel drogs in i källaren på Rabattvägen 36 via Stokab, Stockholms stadsnät, och en fiberhubb installerades. Redan under 2022 kan vi, till en låg kostnad, få tillgång till Tele2's 10G-teknik via den indragna fibern. Det innebär att föreningens medlemmar i framtiden kan få hastigheter över 10 Gbit/s, vilket är 10 gånger snabbare än idag. Det befintliga kopparnätet kommer att anslutas till fiber-hubben och inga förändringar krävs i lägenheterna. Nuvarande uttag för TV och data kan användas som tidigare.

Entrerabatter

Entrerabatterna direkt utanför våra portar har tagits bort och ersatts med cementplattor, där vi planerar att ställa upp ytterligare blomlådor till våren/sommaren.

Utemöbler

Utemöblerna runt våra tre hus har renoverats och målats om.

Hemförsäkring - Bostadsrättstilläggsförsäkring

Alla bör ha en hemförsäkring. Att vara utan hemförsäkring är en stor risk. För dig som bor i en bostadsrätt räcker det inte bara med en hemförsäkring. Vid allvarigare händelser i bostaden som inte täcks av din hemförsäkring behövs en tilläggsförsäkring, så kallad bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningens styrelse har tecknat en kollektiv sådan tilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Aktiviteter

Under året har styrelsen genomfört årsstämman via poströstning den 24 maj samt genomfört ett informationsmöte för medlemmarna med höststädning av vårt område den 2 oktober. Vårens informationsmöte med vårstädning fick ställas in p.g.a. pandemin. En container hyrdes dock in så att medlemmarna fick tillfälle att slänga grovsopor.

Övriga åtgärder

Samfälligheten

Vår styrelseledamot Knut Elmvik har omvalts till ordförande i Johannelund- Lövsta Allé Samfällighetsförening. Samfälligheten arbetar just nu med de motioner som vår förening lämnade in föregående år:

- Laddningsplatser för elbilar
- Belysning på utomhusparkeringen nedanför förskolan Pysslingen
- Förbättrad sophantering



Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 767	3 428	3 767	4 107
Resultat efter finansiella poster	282	149	586	691
Soliditet (%)	63,4	62,9	62,3	61,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 216	1 732	3 821	149	119 918
Avsättning till underhållsfond		300	-300		0
Disposition av föregående års resultat:			149	-149	0
Årets resultat				282	282
Belopp vid årets utgång	114 216	2 032	3 670	282	120 200

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 669 563
årets vinst	282 409
	3 951 972
disponeras så att avsättes i yttre underhållsfond i ny räkning överföres	300 000
	3 651 972
	3 951 972

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 767	3 428
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 767	3 428
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 304	-1 176
Övriga externa kostnader	4	-251	-239
Personalkostnader		-121	-112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 270	-1 268
Summa rörelsekostnader		-2 946	-2 795
Rörelseresultat		821	633
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	7	-165	-71
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-374	-413
Summa finansiella poster		-539	-484
Resultat efter finansiella poster		282	149
Resultat före skatt		282	149
Årets resultat		282	149

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

174 362

175 549

Inventarier, verktyg och installationer

5

31

50

Summa materiella anläggningstillgångar

174 393

175 599

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

7, 9

7 124

7 290

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 124

7 290

Summa anläggningstillgångar

181 517

182 889

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

78

143

Summa kortfristiga fordringar

78

143

Kassa och bank

Kassa och bank

7 850

7 519

Summa kassa och bank

7 850

7 519

Summa omsättningstillgångar

7 928

7 662

SUMMA TILLGÅNGAR

189 445

190 551

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

2 032

1 732

Summa bundet eget kapital

116 248

115 948

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 670

3 821

Årets resultat

282

149

Summa fritt eget kapital

3 952

3 970

Summa eget kapital

120 200

119 918

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

67 000

68 500

Summa långfristiga skulder

67 000

68 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 500

1 500

Leverantörsskulder

248

233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

497

400

Summa kortfristiga skulder

2 245

2 133

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 445

190 551

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Medlemsavgifter bostäder	3 741	3 401
Överlåtelseavgifter med mera	26	27
	3 767	3 428

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2021	2020
El	195	72
Fjärrvärme	541	459
Vatten	172	129
Renhållning	84	86
Fastighetsskötsel	154	154
Försäkring	76	75
Bredband & Kabel- TV	-31	-31
Reparation och underhåll	19	2
Reparation och underhåll, hissar	56	45
Reparation och underhåll, ventilation	0	130
Snöröjning	7	1
Brandsyn	0	9
Övriga fastighetskostnader	31	46
	1 304	1 176

Posterna el och fjärrvärme har ökat under året pga ökade elpriser. Posten vatten har ökat då det i år har periodiserats decembers månads kostnad vilket inte har gjorts tidigare år. Posten reparation och underhåll avser till största del slipning och målning av utemöbler. Bland årets övriga fastighetskostnader ingår kostnader för ägarbyte, andrahandshyresgäster, larmcentral-fastighetsjour, åtgärdande av felanmälningar gjorda av Securitas.

Not 4 Fördelning övriga externa kostnader

	2021	2020
Revision	23	19
Övriga förvaltningskostnader	20	17
Redovisningstjänster	160	160
Övriga externa kostnader	14	16
Konsultkostnader	34	26
	251	239

I Posten Övriga förvaltningskostnader ingår datakostnader som fakturor från one.com samt små inköp med företagskortet. I posten för Övriga externa kostnader ingår bankkostnader, föreningsavgifter (fakturor från färgtryckarn) och kostnader till Bolagsverket. Posten Konsultkostnader avser Egain energibesparing.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	93	93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93	93
Ingående avskrivningar	-43	-25
Årets avskrivningar	-19	-19
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62	-43
Utgående redovisat värde	31	50

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	184 131	184 131
Inköp	64	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 196	184 131
Ingående avskrivningar	-8 583	-7 333
Årets avskrivningar	-1 251	-1 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 834	-8 583
Utgående redovisat värde	174 362	175 549
Taxeringsvärden byggnader	73 000	73 000
Taxeringsvärden mark	27 000	27 000
	100 000	100 000

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	7 720	7 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720	7 720
Ingående nedskrivningar	-430	-360
Årets nedskrivningar	-165	-71
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-596	-430
Utgående redovisat värde	7 124	7 290

Investeringen i Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet motsvaras av gemensamhetsanläggningar tillsammans med andra fastighetsägare i området. Nedskrivning av andelarna baseras på föreningens procentandel av vad det eget kapital uppgår till i Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet och skrivs därefter ned.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	374	413
	374	413

Föreningen har rörliga lån enligt Stibor i Handelsbanken Stadshypotek. Under 2021 var den genomsnittliga räntan 0,44%, vilket är något lägre än under 2020 då den varierade mellan 0,43 och 0,791%. Föreningens skuld uppgick till 68,5 msek per 2021-12-31, vilket medför att vi påverkas även av små ränteförändringar.

Not 9 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Rösträttsandel	Bokfört värde		
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	12,69%	7 124		
		7 124		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm	56 047	-1 061

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Söderberg & Partners Insurance	26	25
Tele 2	27	27
Bostadsrätterna	7	7
Handelsbanken	9	80
Förutbetald moms	9	3
	78	142

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	2022-01-11	67 000	68 500
		67 000	68 500
Kortfristig del av långfristig skuld		1 500	1 500

Lånet som löper ut 2022-01-07 har tecknats om hos Handelsbanken med bindningstid till 2023-01-11.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	91	91
Beräknade upplupna sociala avgifter	29	29
Upplupna räntekostnader	68	71
Övriga upplupna kostnader	240	180
Förskottsbetalda hyror	69	28
	496	400

Övriga upplupna kostnader har ökat då el- och fjärrvärmekostnader har ökat jmf med fg år samt att periodisering har skett av faktura som avser vattenkostnader i år, som ej har periodiserats tidigare år.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	99 000	99 000
	99 000	99 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Vällingby / 2022

Lennart Arnberg / Jessica Stiegler
Ordförande

Gunilla Rydenstrand / Lars-Inge Eriksson

Knut Elmvik / Lowe Tisjö / Jan Tomtin

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2022

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jessica Therese Stiegler

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19740124xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2022-04-21 14:13:44 UTC



LOWE TISJÖ

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19830806xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2022-04-21 14:18:13 UTC



LENNART ARNBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19440128xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-04-21 14:28:16 UTC



Lars Inge Hilmer Eriksson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19440424xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-04-21 14:35:08 UTC



KNUT ELMVIK

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19481218xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-04-21 14:38:52 UTC



JAN TOMTIN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19610613xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2022-04-21 19:22:23 UTC



Gunilla Sigrid Rydenstrand

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19620427xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-04-22 05:08:12 UTC



Magnus Roland Eriksson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19731125xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-22 07:54:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: IGQLK-NJD5-6BK1L-L724X-4P50T-2EWJU

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>