

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trädgården i Hässelby**  
769623-2789  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Brf Trädgården i Hässelby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, tusental (tsek)

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Trädgården i Hässelby har till ändamål att verka 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."

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under kalenderåret 2022 haft 12 stycken ordinarie protokollförda styrelsemöten. Vi har även haft separata projektmöten avseende byte av förvaltare. Sedan styrelsen tillträdde på årsstämman den 23 maj har följande medlemmar varit verksamma:

Ordförande: Jan Tomtin  
Sekreterare: Jannike Moström (tom 4/7 pga flytt)  
Kassör: Jessica Stiegler  
Ledamot: Lennart Arnberg  
Ledamot: Knut Elmvik (även ordförande i samfälligheten)  
Ledamot: Gunilla Rydenstrand  
Ledamot: Lowe Tisjö  
Suppleant: Peter Andersson  
Suppleant: Lars-Inge Eriksson (sekreterare sedan Jannike flyttat)  
Suppleant: Richard Norberg

### 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.brfttradgarden.nu](http://www.brfttradgarden.nu) samt medlemsbrev.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas av vad som händer i vår omvärld. Med stigande inflation, elpriser och räntor påverkas vi liksom många andra intressenter i samhället.

Vi kan redan nu notera att föreningens elkostnader stigit. Föreningen har ett rörligt elpris. Tidigare i år var föreningens ambition att gå in i ett ramavtal som Botrygg erbjöd sina kunder, men då Botrygg sade upp förvaltningen försvann den möjligheten. Styrelsens kommer att undersöka om motsvarande möjlighet finns hos vår nya förvaltare. I resultaträkningen framgår att kostnader för el är 190 tsek (195), vilka beräknats enligt nedan:

<b>ELKOSTNADER (tsek)</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Debiterad el från leverantör	-536	-343
Inbetalning från medlemmar	346	148
	<b>-190</b>	<b>-195</b>

Alla medlemmar i föreningen betalar en schablonavgift varje månad för en förväntad elförbrukning. I december sker sedan en avläsning av din elmätare och en kostnadsjustering görs utifrån den faktiska förbrukningen. Nu när elpriset har stigit har styrelsen beslutat att höja den preliminära debiteringen enligt nedan för att undvika en stor engångsdebitering för många medlemmar i december.

- Om du tidigare betalade 200 kr varje månad => ny preliminär debitering 250 kr/månad
- Om du tidigare betalade 250 kr varje månad => ny preliminär debitering 350 kr/månad

Föreningens räntekostnader har stigit markant sedan i somras. I början av året var vår rörliga ränta 0,44%. Vid årets sista betalning var räntesatsen 2,165%. Då föreningen har en skuld på 67 msek, så blir effekten kännbar. Föreningens ekonomiska strategi är att löpande amortera på våra lån och sedan föreningen bildades har vi amorterat strax under 10 msek, vilket har en positiv effekt nu när räntorna stiger.

<i>Finansiella kostnader (tsek)</i>		
	2022	2021
Räntekostnad Handelsbanken	-657	-374

Föreningen kommer att se över ekonomin under 2023 för att undersöka om behov finns att höja avgifterna. Ett första steg kommer att vara att ta bort den avgiftsfria månaden december, vilket medför att vi får in ca 340 tsek mer. Om det sedan fortsatt föreligger ett behov att höja avgiften för att täcka årets kostnader kommer styrelsen fatta beslut om det under året.

Trots tuffare tider gör föreningen ett positivt resultat om 38 tsek (282) och har en bra ekonomi. Mycket av detta har sin grund i att då föreningen bildades var räntenivån högre och avgiften beräknades därför på en högre kostnads massa. Föreningens tre största kostnadsposter är fastighetskostnader, avskrivningar samt räntekostnader. Fastighetskostnader avser skötsel av fastigheten där fjärrvärme, vatten och fastighetsskötsel är de största posterna. Avskrivning avser kostnaden för ett minskat värde av våra tillgångar (byggnad, cykelställ samt staket). Räntekostnader är de kostnader som belöper på föreningens lån i Handelsbanken.

## Fastigheten

### **Upphandling av ny förvaltare**

Botrygg AB, som byggt våra hus, har varit föreningens förvaltare sedan starten år 2014. Botrygg har nu beslutat att upphöra med förvaltning av bostadsrätter. I samband med detta har en stor uppgift för styrelsen under året varit att upphandla en ny förvaltare för ekonomi, administration, teknik, skötsel och underhåll av fastigheten.

Efter en lång och komplicerad process, med utvärdering av offerter från 6 olika förvaltningsbolag, har föreningens styrelse valt SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum, som vår nya förvaltare. Avtalet kommer att gälla från årsskiftet 2022/2023 och 24 månader framåt.

### **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.

Den 1:a december uppgraderades vårt fastighetsnät med Tele2's 10G-teknik. Det innebär att vårt bredbandsnät nu är mycket snabbare.

### **Inne- och utemiljö**

Sedan avtalet med vår nuvarande förvaltare, Botrygg AB, sades upp har inte skötseln av våra gräsmattor och planteringar fungerat. Vi ser fram emot en ny säsong med en ny förvaltare på plats.

### ***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 den 23 maj samt två informationsmöten för medlemmarna i samband med vårstädning den 7 maj och höststädning den 15 oktober.

## **Övriga åtgärder**

### **Samfälligheten:**

#### ***Matavfallsinsamling blir obligatorisk***

Från och med 1 januari 2023 är det obligatoriskt för alla hushåll, kontor och övriga verksamheter att samla in sitt matavfall separat. Två kassuner för matavfall kommer att finnas på Redskapsvägen. Kassunerna blir försedda med lås. Alla boende i området kommer via samfälligheten att få en karta med kassunernas placering, nycklar till kassunerna samt papperspåsar för matavfall och information om hur det hela fungerar.

#### ***Laddplatser för elbilar***

Nu finns laddningsplatser för el- och hybridbilar i kallgaraget på Redskapsvägen. F.n. finns det 4 platser men systemet är utbyggbart till 20 platser.

Du kan anmäla ditt intresse till vår Samfällighetsförening via e-mail:  
[styrelsen@johannelundssamfallighet.se](mailto:styrelsen@johannelundssamfallighet.se)

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 764	3 767	3 428	3 767
Resultat efter finansiella poster	38	282	149	586
Soliditet (%)	63,9	63,4	62,9	62,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Tilläggsupplysningar.

### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	114 216	2 032	3 670	282	<b>120 200</b>
Avsättning till underhållsfond		300	-300		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			282	-282	<b>0</b>
Årets resultat				38	<b>38</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 216</b>	<b>2 332</b>	<b>3 652</b>	<b>38</b>	<b>120 238</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 651 972
årets vinst	38 286
	<b>3 690 258</b>
disponeras så att avsättes i yttre underhållsfond i ny räkning överföres	420 000
	3 270 258
	<b>3 690 258</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 764	3 767
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 764</b>	<b>3 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 263	-1 304
Övriga externa kostnader	4	-248	-251
Personalkostnader		-122	-121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 271	-1 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 904</b>	<b>-2 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>860</b>	<b>821</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	190	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	8	-355	-165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-657	-374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-822</b>	<b>-539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38</b>	<b>282</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>38</b>	<b>282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>38</b>	<b>282</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

173 109

174 362

Inventarier, verktyg och installationer

5

12

31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**173 121**

**174 393**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

8, 10

6 769

7 124

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**6 769**

**7 124**

**Summa anläggningstillgångar**

**179 890**

**181 517**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

6

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

223

78

**Summa kortfristiga fordringar**

**229**

**78**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 057

7 850

**Summa kassa och bank**

**8 057**

**7 850**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 286**

**7 928**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**188 176**

**189 445**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

114 216

114 216

Fond för yttre underhåll

2 332

2 032

**Summa bundet eget kapital**

**116 548**

**116 248**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 652

3 670

Årets resultat

38

282

**Summa fritt eget kapital**

**3 690**

**3 952**

**Summa eget kapital**

**120 238**

**120 200**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

65 500

67 000

**Summa långfristiga skulder**

**65 500**

**67 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

1 500

1 500

Leverantörsskulder

556

248

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

382

497

**Summa kortfristiga skulder**

**2 438**

**2 245**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**188 176**

**189 445**



## 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

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegrän</b>		
Medlemsavgifter bostäder	3 741	3 741
Överlåtelseavgifter med mera	23	26
	<b>3 764</b>	<b>3 767</b>

### Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	2022	2021
El	190	195
Fjärrvärme	531	541
Vatten	151	172
Renhållning	86	84
Fastighetskötsel	119	154
Försäkring	80	76
Bredband & Kabel- TV	-10	-31
Reparation och underhåll	4	19
Reparation och underhåll, hissar	68	56
Snöröjning	0	7
Övriga fastighetskostnader	44	31
	<b>1 263</b>	<b>1 304</b>

Reparation och underhåll hissar har i år ökat något då det dels har reparerats efter skadegörelse, samt byte av anropsknapp som gått sönder under året. Minskning av fastighetskötsel i år avser kompensation för teknisk förvaltning för kvartal 4. Bland årets övriga fastighetskostnader ingår kostnader för ägarbyte, andrahandshyresgäster, larmcentral-fastighetsjour samt åtgärdande av felanmälningar gjorda av Securitas. I år finns även en kostnad med från Mälarlås avseende nya nycklar till de kasuner som kommer att användas för matavfall.

### Not 4 Fördelning övriga externa kostnader

	2022	2021
Revision	25	23
Övriga förvaltningskostnader	15	20
Redovisningstjänster	165	160
Övriga externa kostnader	15	14
Konsultkostnader	28	34
	<b>248</b>	<b>251</b>

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

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	93	93
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
Ingående avskrivningar	-62	-43
Årets avskrivningar	-19	-19
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-81</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12</b>	<b>31</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	184 196	184 131
Inköp	0	64
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 196</b>	<b>184 196</b>
Ingående avskrivningar	-9 834	-8 583
Årets avskrivningar	-1 253	-1 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 087</b>	<b>-9 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 109</b>	<b>174 362</b>
Taxeringsvärden byggnader	108 000	73 000
Taxeringsvärden mark	32 000	27 000
	<b>140 000</b>	<b>100 000</b>

## Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Utdelning Johannelund-Lövsta Allé	190	0
	<b>190</b>	<b>0</b>

Avser engångsutbetalning av utdelning från Johannelund-Lövsta Allés Samfällighet.

## Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7 720	7 720
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 720</b>	<b>7 720</b>
Ingående nedskrivningar	-596	-430
Årets nedskrivningar	-355	-165
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-951</b>	<b>-596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 769</b>	<b>7 124</b>

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

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	657	374
	<b>657</b>	<b>374</b>

Föreningen har rörliga lån enligt Stibor i Handelsbanken Stadshypotek. Under 2022 var den genomsnittliga räntan ca 1,11%, vilket är högre än under 2021 då den genomsnittliga räntan låg på 0,44%. Föreningens skuld uppgick till 67 msek per 2022-12-31, vilket medför att föreningen påverkas stort av ränteförändringar.

## Not 10 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Rösträttsandel	Bokfört värde		
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	12,69%	6 769		
		<b>6 769</b>		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet	717914-0293	Stockholm	53 341	-1 205

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Söderberg & Partners Insurance	27	26
Tele 2	37	27
Bostadsrätterna	8	7
Handelsbanken	44	9
Förutbetald moms	0	9
Securitas	1	0
Elavläsning 2022	106	0
	<b>223</b>	<b>78</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2023-01-11	65 500	67 000
		<b>65 500</b>	<b>67 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		1 500	1 500

Lånet som löper ut 2023-01-11 har tecknats om hos Handelsbanken med bindningstid till 2024-01-11.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	99	91
Beräknade upplupna sociala avgifter	31	29
Upplupna räntekostnader	0	68
Övriga upplupna kostnader	251	240
Förskottsbetalda hyror	0	69
	<b>381</b>	<b>496</b>

Styrelsearvodet har ökat i år enligt beslut på fg års årsstämma. Räntekostnaderna har i år betalats i förväg och därmed bokats upp som en förutbetald kostnad. Övriga upplupna kostnader har ökat något i år då kostnader för fjärrvärme och el är högre än föregående år. Inga förskottsbetalda hyror har bokats upp i år, då dessa aviserades i januari 2023.

## Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	99 000	99 000
	<b>99 000</b>	<b>99 000</b>

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 / 2023

Jan Tomtin  
Ordförande

Lennart Arnberg

Jessica Stiegler

Gunilla Rydenstrand

Knut Elmvik

Lowe Tisjö

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2023

Ernst & Young AB

Evelina Sandell  
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

Styrelseledamot

Serienummer: 19740124xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2023-03-31 11:32:58 UTC



## Gunilla Sigrd Rydenstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 19620427xxxx

IP: 83.188.xxx.xxx

2023-03-31 11:44:55 UTC



## LOWE TISJÖ

Styrelseledamot

Serienummer: 19830806xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-03-31 11:52:39 UTC



## KNUT ELMVIK

Styrelseledamot

Serienummer: 19481218xxxx

IP: 83.188.xxx.xxx

2023-03-31 12:22:38 UTC



## JAN TOMTIN

Styrelseordförande

Serienummer: 19610613xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-03-31 12:30:36 UTC



## LENNART ARNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19440128xxxx

IP: 83.188.xxx.xxx

2023-03-31 13:37:27 UTC



## Evelina Gustava Sandell

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19930606xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-03 09:56:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: Q8PAN-5AYLJ-AZD80-3ETGM-05000-0TY1F

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/validator>