

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trädgårdsmästaren 5**

716421-6256

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret efter stämman:

Magnus Rasmusson	Ordförande
Stefan Carlenius	Sekreterare
Olivia Skoog	Kassör
William Ekblom	Ledamot
Britta Meurling	Ledamot
Kent Nilsson	Ledamot
Gustav Björklund	Styrelsesuppleant
Marie Jönsson Öden	Styrelsesuppleant

### Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ulf Talldal	Intern revisor	

### Valberedning

Annica Lagervret och Carolina Söderqvist

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

NA

Handwritten signatures and initials in blue ink.



<b>Flerårsöversikt / Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 535	2 508	2 489	2 302	2 610
Resultat e. finansiella poster (tkr)	81	28	149	43	-261
Soliditet (%)	81	81	80	79	79
Årsavgift/kvm brfyta (kr)	151	151	151	176	252
Drift och Förvaltning/kvm byggnadsyta (kr)	464	444	455	416	397
Lån/kvm brfyta (kr)	3 603	3 849	3 952	4 076	4 192
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	8	8	8	12	13
Underhållsöverskott/kvm byggnadsyta (kr)	233	263	225	212	158
Underhållsöverskott (kr)	809 511	913 323	781 311	735 988	549 410
Totala underhållsreserver (tkr)	23 233	22 563	21 782	21 107	20 751

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta uppgår till 2 773 kvm, byggnadsyta 3 478 kvm.

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Underhållsfonder	Uppl.Avg och Kap.Tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 902	4 373	13 484	-2 334	28	47 454
Förändring balkongfond		10				10
Disposition av föregående års resultat:		141		-113	-28	0
Årets resultat					81	81
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 902</b>	<b>4 524</b>	<b>13 484</b>	<b>-2 447</b>	<b>81</b>	<b>47 545</b>

Underhållsfonder består av:  
Fond för yttre underhåll 4 336 783 kr  
Balkongfond 187 700 kr

I upplåtelseavgifter ingår kapitaltillskott med 526 961 kr.

*Handwritten signatures and initials.*

*Handwritten signatures and initials.*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 446 985
årets vinst	81 267
	<b>-2 365 718</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	394 200
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-102 635
i ny räkning överföres	-2 657 283
	<b>-2 365 718</b>

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

*Ut*  
*bs*

*KW*  
*ML*  
*FM*  
*9*

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 535 113	2 507 952
Övriga intäkter	2	9 207	80 228
		<b>2 544 320</b>	<b>2 588 180</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-225 777	-209 543
Reparationer	4	-90 031	-185 790
Planerat underhåll	5	-102 635	-253 096
Taxebundna kostnader	6	-1 107 221	-989 232
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	7	-153 547	-122 830
Styrelsearvoden	8	-37 607	-37 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 609	-632 097
		<b>-2 342 427</b>	<b>-2 430 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>201 893</b>	<b>157 984</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 657	-129 871
		<b>-120 625</b>	<b>-129 854</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 267</b>	<b>28 130</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>81 267</b>	<b>28 130</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "K", "AM", and "S".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	56 755 499	57 381 105
Inventarier och verktyg	11	0	3
		<b>56 755 499</b>	<b>57 381 108</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 755 499</b>	<b>57 381 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 464	2 464
Aktuella skattefordringar		8 600	9 620
Övriga fordringar		0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 769	101 232
		<b>57 833</b>	<b>113 366</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 612 998	1 318 167
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 670 831</b>	<b>1 431 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 426 330</b>	<b>58 812 641</b>

*Handwritten initials/signatures*

*Handwritten notes and signatures*

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		31 901 841	31 901 841
Uppåtelseavgifter		12 957 490	12 957 490
Fond för yttre underhåll		4 336 783	4 195 679
Balkongfond		187 700	177 500
Kapitaltillskott		526 961	526 961
		<b>49 910 775</b>	<b>49 759 471</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-2 446 985	-2 334 011
Årets resultat		81 267	28 130
		<b>-2 365 718</b>	<b>-2 305 881</b>

**Summa eget kapital** 47 545 057 47 453 590

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 14	5 942 279	6 256 207
Övriga skulder		143 382	73 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 085 661</b>	<b>6 329 589</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	4 048 018	4 343 766
Förskottsinsbetalningar		2 465	2 054
Leverantörsskulder		207 549	156 450
Övriga skulder		138 639	128 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	398 941	398 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 795 612</b>	<b>5 029 462</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 426 330 58 812 641

*Handwritten initials and marks*

*Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.*



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnadskomponenter

0,5-10% / 10-200 år

Inventarier

10% / 10 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

✓ 



### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet (%)

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

#### Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

#### Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå. se även not till årets resultat.

#### Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

#### Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	419 275	419 275
Hyror bostäder	81 579	75 676
Hyror lokaler	1 971 173	1 938 560
Värme och kommunikation	63 086	74 441
	<b>2 535 113</b>	<b>2 507 952</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelse och pantavgifter (motsvaras av kostnad)	9 012	9 675
Statligt stöd för hyresnedsättning	0	5 757
Fakturerade kostnader	150	100
Försäkringsersättning	0	64 652
Öresutjämning	45	44
	<b>9 207</b>	<b>80 228</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetssköts.entreprenad	41 676	41 959
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 104	2 517
Snöröjning	45 467	10 952
Städning, entreprenad	77 901	78 077
Hissbesiktning	12 182	3 260
Serviceavtal hiss	4 543	4 539
Serviceavtal värmeanläggning	6 988	6 975
Förbrukningsmateriel fastighet	2 935	726
Skötsel gård	2 564	27 893
Avtal elmätning samt serviceavtal övervakningssystem	29 417	32 645
	<b>225 777</b>	<b>209 543</b>

### Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation byggnad	985	0
Reparation gemensamma utrymmen	3 276	0
Reparation lås	5 622	4 287
Reparation tvättstuga	0	1 187
Reparation lokaler	1 278	0
Reparation VVS	17 862	39 977
Reparation ventilation	0	9 870
Reparation elinstallationer	1 097	6 517
Reparation hiss	31 294	10 684
Reparation tak	2 866	0
Teknisk förvaltning	25 750	0
Vattenskada	0	113 268
	<b>90 030</b>	<b>185 790</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll stammar	59 159	11 250
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	57 277
Periodiskt underhåll installationer	43 476	28 153
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen (soprum)	0	49 627
Periodiskt underhåll tak	0	106 788
	<b>102 635</b>	<b>253 095</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "XU", "MF", and "SM".*

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	51 951	38 245
Uppvärmning	456 070	385 775
Vattenkostnader	76 264	56 617
Sophämtning	25 369	27 932
Källsortering och grovsopor	33 607	27 065
Försäkring	85 945	75 944
Kommunikation	114 409	115 069
Fastighetsskatt	263 606	262 586
	<b>1 107 221</b>	<b>989 233</b>

### Not 7 Administrations,förvaltnings och övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	55 538	55 184
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	4 247	7 946
Pant/överlåtelseregistrering (motsvaras av intäkt)	8 777	9 675
Revisionsarvodet (extern revisor)	36 405	40 652
Föreningsavgifter	5 380	5 270
Övriga förvaltningskostnader	42 755	3 024
Trivselkostnader	446	1 078
	<b>153 548</b>	<b>122 829</b>

### Not 8 Styrelsearvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	7 607	7 607
	<b>37 607</b>	<b>37 607</b>

### Not 9 Årets resultat

Det justerade resultat nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på byggnaden.

	2021	2020
Årets resultat	81 267	28 130
Justering avskrivningskostnader	625 609	632 097
Justering periodiskt underhåll	102 635	253 096
<b>UNDERHÅLLSÖVERSKOTT</b>	<b>809 511</b>	<b>913 323</b>

Byggnadsytan är 3 478 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 233 kr/kvm (263 fg år)

Hur stort underhållsöverskottet bör vara framgår av en underhållsplan men bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 060 163	65 060 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 060 163</b>	<b>65 060 163</b>
Ingående avskrivningar	-7 679 058	-7 053 452
Årets avskrivningar	-625 606	-625 606
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 304 664</b>	<b>-7 679 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 755 499</b>	<b>57 381 105</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 600 000	46 600 000
Taxeringsvärden mark	84 800 000	84 800 000
	<b>131 400 000</b>	<b>131 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	38 704 623	39 330 229
Bokfört värde mark	18 050 876	18 050 876
	<b>56 755 499</b>	<b>57 381 105</b>

### Not 11 Inventarier och verktyg

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 913	64 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 913</b>	<b>64 913</b>
Ingående avskrivningar	-64 910	-58 419
Årets avskrivningar	-3	-6 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 913</b>	<b>-64 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	143 382	73 382
	<b>143 382</b>	<b>73 382</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SM", "S", and other illegible marks.

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,55	2022-01-07	619 054	879 766
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	5 284 243	5 591 207
Stadshypotek	1,40	2024-06-01	975 000	985 000
Stadshypotek	0,80	2022-02-22	3 112 000	3 144 000
			<b>9 990 297</b>	<b>10 599 973</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 048 018	4 343 766

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror kvartal 1	391 055	391 098
Upplupna räntekostnader	6 903	7 120
Övrigt	983	0
	<b>398 941</b>	<b>398 218</b>

*Handwritten initials/signature*

*Handwritten signatures and initials*


Stockholm 2022-03-31



Magnus Rasmusson  
Ordförande



Stefan Carlenius



William Ekblom



Olivia Skoog



Britta Meurling



Kenth Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-05.



Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor



Ulf Talldal  
Intern revisor