



# Årsredovisning 2022



## Brf Trädgårdsmästaren 5

Org nr 716421-6256

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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:

Maria Linderoth	Ordförande
Gustav Björklund	Sekreterare
Kenth Nilsson	Kassör
Marie Jönsson Ödén	Ledamot
Sara Zaalouk	Ledamot
Thomas Heide	Ledamot

Charlotta Järnstedt	Styrelsesuppleant
Annica Lagervret	Styrelsesuppleant

#### Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ulf Talldal	Intern revisor	

#### Valberedning

Stefan Carlenius 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.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningen äger fastigheten Trädgårdsmästaren 5 med adresserna Döbelngatan 77 och Odengatan 42 i Stockholm stad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Som en tilläggförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens totala yta är 3 478 kvm varav boyta uppgår till 2 846 km och lokalyta 632 kvm. Marken om är 958 kvm ägs av föreningen.

Fastigheten har 34 lägenheter och fördelas enligt följande:

<b>2 rok</b>	<b>3 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>5 rok</b>
10 st	17 st	2 st	5 st

### **Fastighetsförvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Fastum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Energibevakning AB.

Städning har utförts av Gröna Städhjälten.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 34 lägenheter upplåts 33 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Vid årets början hade föreningen 50 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser med tillträde ägt rum och 8 medlemmar har därav utträtt och 10 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 52 medlemmar.

### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under 2022 haft 8 protokollförda sammanträden. Årsstämman för 2021 hölls 2022-06-01.

Arvoden till styrelsen utbetalas med 30 000 kr.

### **Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret**

Under 2022 har föreningens systematiska brandskydd vidareutvecklats, bland annat har nya brandsläckare ställts ut, fler dörrar har försetts med dörrstängare och utrymningsvägar har fått bättre skyltning.

En ny sandlåda på föreningens innergård har ställts ut samt nya planteringar ordnades till sommaren. Under slutet av året genomfördes en stamspolning av föreningens horisontella rör. Föreningens vattenmätare har även bytts ut under året.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret utöver kontinuerlig skötsel av fastigheten.

<b>Flerårsöversikt/ Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 443	2 535	2 508	2 489	2 302
Resultat e. finansiella poster (tkr)	-191	81	28	149	43
Soliditet (%)	82	81	81	80	79
Årsavgift/kvm brfyta (kr)	151	151	151	151	176
Lån/kvm brfyta (kr)	3 525	3 603	3 849	3 952	4 076
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	6	8	8	8	12
Underhållsöverskott/kvm byggnadsyta (kr)	169	233	263	225	212
Underhållsöverskott (kr)	587 288	809 511	913 323	781 311	735 988

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

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Årsavgifter kr/kvm**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Fastighetslån kr/kvm**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Belåningsgrad % av taxeringsvärde**

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

### **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.

### **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.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Underhålls- fonder	Uppl.Avg Kap.Till.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 902	4 524	13 484	-2 447	81	<b>47 545</b>
Förändring balkongfond		10				<b>10</b>
Disposition av föregående års resultat:		292		-210	-81	<b>0</b>
Årets resultat					-191	<b>-191</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 902</b>	<b>4 826</b>	<b>13 484</b>	<b>-2 657</b>	<b>-191</b>	<b>47 365</b>

Underhållsfonder består av:  
Fond för yttre underhåll 4 628 348 kr  
Balkongfond 197 900 kr

I upplåtelseavgifter ingår kapitaltillskott med 526 961 kr.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 657 283
årets förlust	-190 743
	<b>-2 848 026</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	509 400
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-152 425
i ny räkning överföres	-3 205 001
	<b>-2 848 026</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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 442 531	2 535 113
Övriga intäkter	2	10 960	9 207
		<b>2 453 491</b>	<b>2 544 320</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	3	-286 618	-225 777
Reparationer	4	-136 895	-90 031
Planerat underhåll	5	-152 424	-102 635
Taxebundna kostnader	6	-1 141 669	-1 107 221
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	7	-132 991	-153 547
Styrelsearvoden	8	-38 515	-37 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 606	-625 609
		<b>-2 514 717</b>	<b>-2 342 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61 226</b>	<b>201 893</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 903	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 419	-120 657
		<b>-129 516</b>	<b>-120 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 743</b>	<b>81 267</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-190 743</b>	<b>81 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	56 129 893	56 755 499
Inventarier och verktyg	11	0	0
		<b>56 129 893</b>	<b>56 755 499</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 129 893</b>	<b>56 755 499</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 309	2 464
Aktuella skattefordringar		2 797	8 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 877	46 769
		<b>79 983</b>	<b>57 833</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 675 619	1 612 998
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 755 602</b>	<b>1 670 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 885 495</b>	<b>58 426 330</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		31 901 841	31 901 841
Uppåtelseavgifter		12 957 490	12 957 490
Fond för yttre underhåll		4 628 348	4 336 783
Balkongfond		197 900	187 700
Kapitaltillskott		526 961	526 961
		<b>50 212 540</b>	<b>49 910 775</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 657 283	-2 446 985
Årets resultat		-190 743	81 267
		<b>-2 848 026</b>	<b>-2 365 718</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 364 514</b>	<b>47 545 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13, 14	5 625 315	5 942 279
Övriga skulder		143 382	143 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 768 697</b>	<b>6 085 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 005 306	4 048 018
Förskottsinsbetalningar		2 054	2 465
Leverantörsskulder		150 492	207 549
Övriga skulder		104 996	138 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	489 436	398 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 752 284</b>	<b>4 795 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 885 495</b>	<b>58 426 330</b>



## 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 (äka 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.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	419 879	419 275
Hyror lokaler	1 887 995	1 971 173
Värme och kommunikation	51 732	63 086
Hyror bostäder	82 925	81 579
	<b>2 442 531</b>	<b>2 535 113</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse och pantavgifter (motsvaras av kostnad)	10 731	9 012
Övriga fakturerade kostnader	200	150
Öres- och kronutjämning	29	45
	<b>10 960</b>	<b>9 207</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetssköts.entreprenad	46 505	41 676
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 429	2 104
Snöröjning/sandning	12 705	45 467
Städning	85 863	77 901
Hiss serviceavtal	6 101	4 543
Hissbesiktning	4 585	12 182
Serviceavtal värmeanläggning	7 091	6 988
Skötsel gård	13 755	2 564
Övriga driftskostnader	60 919	2 935
Serviceavtal	39 666	29 417
	<b>286 619</b>	<b>225 777</b>

### Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer	7 375	985
Reparation av gem utrymmen	10 375	3 276
Reparation VVS	67 879	17 862
Reparation elinstallationer	5 138	1 097
Reparation hiss	39 003	31 294
Skadegörelse	802	0
Vattenskada	1 530	0
Reparation hyreslokaler	1 061	1 278
Nycklar o lås	2 436	5 622
Reparation portar	1 296	0
Reparation tak	0	2 866
Underhållsplan	0	25 750
	<b>136 895</b>	<b>90 030</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll stammar	86 924	59 159
Underhåll av installationer	24 027	43 476
OVK-besiktning	41 474	0
	<b>152 425</b>	<b>102 635</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	71 337	51 951
Fjärrvärme	463 635	456 070
Vatten- och avlopp	68 951	76 264
Avfallshantering	61 115	58 976
Försäkring	90 719	85 945
Kommunikation	116 266	114 409
Fastighetsskatt	269 646	263 606
	<b>1 141 669</b>	<b>1 107 221</b>

### Not 7 Administrations,förvaltnings och övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	58 757	55 538
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra	6 578	4 247
Pant/överlåtelseregistrering (motsvaras av intäkt)	10 573	8 777
Revisionsarvode extern revisor	36 405	36 405
Medlem/föreningsavgifter	5 271	5 380
Övriga förvaltningskostnader	3 753	42 755
Trivselkostnader	504	446
Förbrukningsmaterial	1 070	0
Övriga externa tjänster	10 080	0
	<b>132 991</b>	<b>153 548</b>

### Not 8 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 515	7 607
	<b>38 515</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.

	2022	2021
Årets resultat	-190 743	81 267
Justering avskrivningskostnader	625 606	625 609
Justering periodiskt underhåll	152 424	102 635
<b>UNDERHÅLLSÖVERSKOTT</b>	<b>587 287</b>	<b>809 511</b>

Byggnadsytan är 3 478 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 169 kr/kvm (233 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

	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 304 664	-7 679 058
Årets avskrivningar	-625 606	-625 606
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 930 270</b>	<b>-8 304 664</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 129 893</b>	<b>56 755 499</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	46 600 000
Taxeringsvärden mark	115 800 000	84 800 000
	<b>169 800 000</b>	<b>131 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	38 079 018	38 704 623
Bokfört värde mark	18 050 876	18 050 876
	<b>56 129 894</b>	<b>56 755 499</b>

### Not 11 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 913	64 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 913</b>	<b>64 913</b>
Ingående avskrivningar	-64 913	-64 910
Årets avskrivningar		-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 913</b>	<b>-64 913</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	143 382	143 382
	<b>143 382</b>	<b>143 382</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,75	2023-01-09	608 342	619 054
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	4 977 279	5 284 243
Stadshypotek	1,40	2024-06-01	965 000	975 000
Stadshypotek	3,12	2023-02-22	3 080 000	3 112 000
			<b>9 630 621</b>	<b>9 990 297</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 005 306	4 048 018

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

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror kvartal 1	359 250	391 055
Upplupna räntekostnader	15 622	6 903
Övrigt	114 564	983
	<b>489 436</b>	<b>398 941</b>

Stockholm

Maria Linderöth  
Ordförande

Gustav Björklund

Kentth Nilsson

Marie Jönsson Öden

Sara Zaalouk

Thomas Heide

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Hedberg  
Auktoriserad revisor

Ulf Talldal  
Intern 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."

## KENTH NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19680628xxxx

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-05-24 08:50:39 UTC



## Maria C L Linderoth

Ordförande

Serienummer: 19670802xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-24 09:06:38 UTC



## GUSTAV BJÖRKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19840703xxxx

IP: 193.15.xxx.xxx

2023-05-24 10:08:22 UTC



## THOMAS HEIDE

Styrelseledamot

Serienummer: 19580212xxxx

IP: 193.15.xxx.xxx

2023-05-24 10:14:03 UTC



## May Marie Linnéa Jönsson Ödén

Styrelseledamot

Serienummer: 19540513xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2023-05-25 08:09:35 UTC



## SARAH ZAALOUK

Styrelseledamot

Serienummer: 19771216xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-05-26 11:09:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: IGV2-2Z7BB-E1M3P-LONGP-4GGEE-MPWX6

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>



# 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."

## Kerstin Elisabeth Hedberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19610710xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-26 11:22:36 UTC



## ULF TALLDAL

Intern revisor

Serienummer: 19650122xxxx

IP: 193.15.xxx.xxx

2023-05-26 15:18:25 UTC



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>