

Årsredovisning 2022

Brf Trädgårdsstaden 2

769630-4570



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2015-08-20 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-11-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Upplands Väsby Frestaby 1:503 och Frestaby 1:504. Värdeår är 2018 för Frestaby 1:503 och 2017 för Frestaby 1:504.

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2016-10-27 Frestaby 2 Hanson AB, org.nr. 559058-8124 som ägde fastigheterna Upplands Väsby Frestaby 1:503 och 1:504. Frestaby 2 Hanson AB överlät 2016-10-28 fastigheterna till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten. Bostadsrättsföreningen avyttrade Frestaby 2 Hanson AB 2016-12-05.

På fastigheten finns 24 småhus innehållande 24 lägenheter om totalt 3 024 kvm, varav samtliga är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

24 st 5 rum och kök.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Sebbo Mailyan	Ordförande
Anna Margrét Ævarsdóttir	Ledamot
Andreas Sebastian Sölch	Ledamot
Elif Zehra Tütüncü	Ledamot

Valberedning

Farhad Atroshi och Francisco Conejeros Carvajal.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Josef Hagsten Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Simpleko AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5350 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 272 055	1 238 400	1 323 400	1 425 733
Resultat efter fin. poster	-386 837	-539 213	-541 096	-424 277
Soliditet, %	70	70	70	70
Yttre fond	302 400	302 400	120 960	60 480
Taxeringsvärde	68 880 000	64 396 000	62 671 000	62 671 000
Bostadsyta, kvm	3 024	3 024	3 024	3 024
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	410	410	438	471
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 819	12 885	12 943	12 976
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,47	1,71	1,68
Belåningsgrad, %	30,10	30,01	29,90	29,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	75 360 000	-	-	75 360 000
Upplåtelseavgifter	18 840 000	-	-	18 840 000
Fond, yttre underhåll	302 400	-	-	302 400
Balanserat resultat	-1 481 940	-539 213	-	-2 021 153
Årets resultat	-539 213	539 213	-386 837	-386 837
Eget kapital	92 481 247	0	-386 837	92 094 410

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 021 153
Årets resultat	-386 837
Totalt	<hr/> <u>-2 407 990</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 407 990
	<hr/> <hr/> <u>-2 407 990</u>

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 272 055	1 238 400
Summa rörelseintäkter		1 272 055	1 238 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-59 248	-36 030
Övriga externa kostnader	5	-84 621	-75 394
Personalkostnader	6	-39 426	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 088	-1 064 088
Summa rörelsekostnader		-1 247 383	-1 201 796
RÖRELSERESULTAT		24 672	36 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-411 509	-575 817
Summa finansiella poster		-411 508	-575 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-386 837	-539 213
ÅRETS RESULTAT		-386 837	-539 213

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	128 767 236	129 831 324
Summa materiella anläggningstillgångar		128 767 236	129 831 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 767 236	129 831 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 900	17 200
Övriga fordringar	9	7 098	1 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 232	46 205
Summa kortfristiga fordringar		91 230	64 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 180 292	1 702 560
Summa kassa och bank		2 180 292	1 702 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 271 522	1 767 541
SUMMA TILLGÅNGAR		131 038 758	131 598 865

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 200 000	94 200 000
Fond för yttre underhåll		302 400	302 400
Summa bundet eget kapital		94 502 400	94 502 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 021 153	-1 481 940
Årets resultat		-386 837	-539 213
Summa fritt eget kapital		-2 407 990	-2 021 153
SUMMA EGET KAPITAL		92 094 410	92 481 247
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 438 475	23 425 000
Summa långfristiga skulder		3 438 475	23 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	35 325 000	15 538 475
Leverantörsskulder		32 435	6 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148 438	147 654
Summa kortfristiga skulder		35 505 873	15 692 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 038 758	131 598 865

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 702 560	1 342 600
Resultat efter finansiella poster	-386 837	-539 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 064 088	1 064 088
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	677 251	524 875
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 249	8 661
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 729	1 425
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	677 732	534 961
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-175 000
Årets kassaflöde	477 732	359 961
Likvida medel vid årets slut	2 180 292	1 702 560

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 2 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 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2022	2021
Vattenförbrukning	22 084	0
Årsavgifter, bostäder	1 238 400	1 238 400
Övriga intäkter	11 571	0
Summa	1 272 055	1 238 400

Not 3, Taxebundna kostnader	2022	2021
Vatten	22 084	0
Summa	22 084	0

Not 4, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	37 164	36 030
Summa	37 164	36 030

Not 5, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	31 726	30 257
Revisionsarvoden	34 888	25 638
Övriga förvaltningskostnader	18 007	19 500
Summa	84 621	75 394

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	9 426	6 284
Styrelsearvoden	30 000	20 000
Summa	39 426	26 284

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	411 509	575 817
Summa	411 509	575 817

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133 560 000	133 560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>133 560 000</u>	<u>133 560 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 728 676	-2 664 588
Årets avskrivning	-1 064 088	-1 064 088
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 792 764</u>	<u>-3 728 676</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>128 767 236</u></u>	<u><u>129 831 324</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	27 151 400	27 151 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 280 000	43 691 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	20 705 000
Summa	68 880 000	64 396 000
Not 9, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	5 521	0
Skattekonto	1 577	1 576
Summa	7 098	1 576
Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	36 305	33 863
Förvaltning	8 063	7 632
Intäkter vatten	22 084	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 780	4 710
Summa	71 232	46 205

Not 11, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank	2023-03-31	1,91 %	11 800 000	11 800 000
Danske Bank	2022-03-31	1,72 %		11 800 000
Danske Bank	2022-12-30	0,68 %		3 638 475
Danske Bank	2023-03-31	0,60 %	11 625 000	11 725 000
Danske Bank	2023-03-31	0,45 %	11 800 000	
Danske Bank	2025-12-30	4,39 %	3 538 475	
Summa			38 763 475	38 963 475
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>35 325 000</i>	<i>15 538 475</i>

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	43 000	43 000
Förutbetalda avgifter/hyror	103 603	103 200
Utgiftsräntor	1 696	1 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139	0
Summa	148 438	147 654

Not 13, Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 600 000	41 600 000
Summa	41 600 000	41 600 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Sebbo Mailyan
Ordförande

Andreas Sebastian Sölch
Ledamot

Elif Zehra Tütüncü
Ledamot

Anna Margrét Ævarsdóttir
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6470ab042b43412ece57a354

Finalized at: 2023-06-02 10:23:34 CEST

Title: Brf Trädgårdsstaden 2, 769630-4570 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: bMds44pysCEQw9+W9H2fKr93eW+s9S1XpR2lKfrfWFg=-2

Initiated by: Sebbo Mailyan (sebbo.mailyan@gmail.com) via Brf Trädgårdsstaden 2 769630-4570

Signees:

- Sebbo Mailyan signed at 2023-05-26 17:42:28 CEST with Swedish BankID (19770723-XXXX)
- Sebastian Sölch signed at 2023-05-26 17:47:55 CEST with Swedish BankID (19880825-XXXX)
- Anna Margrét Ævarsdóttir signed at 2023-05-31 21:11:47 CEST with Swedish BankID (19830705-XXXX)
- Elif Tütüncü signed at 2023-05-27 07:28:23 CEST with Swedish BankID (19900812-XXXX)
- Josef Hagsten signed at 2023-06-02 10:23:33 CEST with Swedish BankID (19850622-XXXX)