

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren Johannelund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Johannelund-Lövsta Allé Samf.. Föreningens andel är 6,97 procent. Samfälligheten förvaltar parkering 6,97%, avfallshantering 6,92% och grönytor 4,48%.

Styrelsen

Jan Berglöf	Ordförande
Jonna Korpi	Ledamot
Marie Långh	Ledamot
Soheila Nahvi	Ledamot
Jari Kalle Nurmio	Suppleant
Büsra Ünver	Suppleant
Bo Eric Svensson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Ewa Forsberg
Pirjo Katisko

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövråfsan 2	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

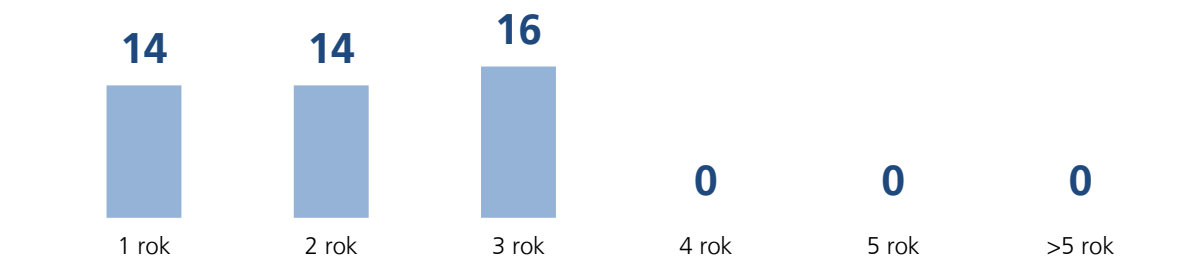
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 470 m², varav 2 470 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Kommentar

Tvättstuga och teknikutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2017	Utförd av Gunnar Karlén Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023
Planerat underhåll	År	
Målning träpanel gårdshus	2022	
OVK Besiktning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsunderhåll	We Go Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone AB
Tv/Bredband	Telia AB
El	Eon
Elnät	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten och avfall
Hissbesiktning	Kiwa inspecta AB
Parkering	AimoPark AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.
Städning	Städpoolen AB
Markservice	Klottrets Fiende No 1
Värme	Stockholm Exergi

Hållbarhetsinformation

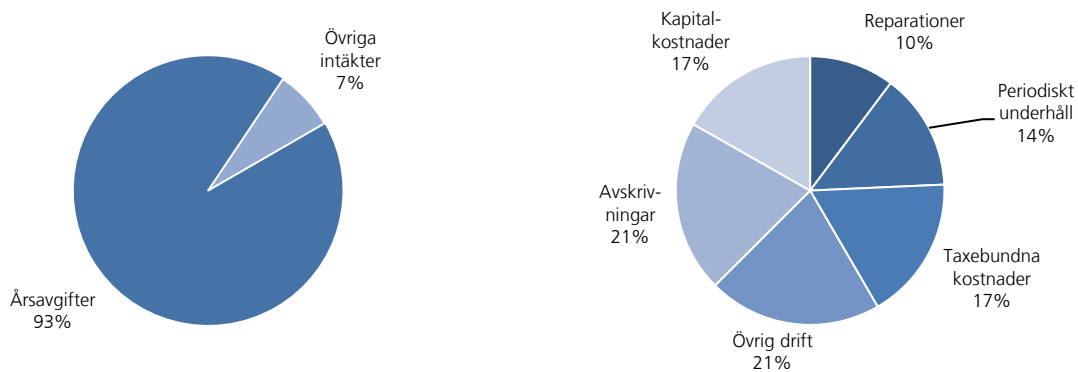
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 186 409	2 097 151
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 235 523	2 000 949
Finansiella intäkter	211	41
Ökning av kortfristiga skulder	57 399	0
	2 293 133	2 000 990
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 417 420	999 424
Finansiella kostnader	379 375	391 230
Ökning av kortfristiga fordringar	45 851	1 597
Minskning av långfristiga skulder	200 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 481
	2 042 646	2 911 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 436 895	1 186 409
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	250 486	-910 742

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av filter till medlemmarnas radiatorer har påbörjats

Söderberg & Partners har omförhandlat fastighetsförsäkring

Nytt portsystem med porttelefon

Höststädning utfördes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	839	824	816	815
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 992	11 073	11 680	11 761
Elkostnad/m ² totalyta	46	49	52	47
Värmekostnad/m ² totalyta	76	54	55	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	158	186	262
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	140	33	45
Nettoomsättning (tkr)	2 075	2 040	2 025	2 026

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 470 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 000 000	0	0	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	0	0	24 180 000
Fond för yttre underhåll	332 576	61 750	-69 086	339 912
S:a bundet eget kapital	64 512 576	61 750	-69 086	64 519 912
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-88 524	-61 750	209 022	-235 796
Årets resultat	-31 461	-31 461	-139 936	139 936
S:a ansamlad förlust	-119 986	-93 211	69 086	-95 860
S:a eget kapital	64 392 590	-31 461	0	64 424 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
summa balanserat resultat	-119 985
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	319 188
att i ny räkning överförs	199 203

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 074 879	2 039 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 644	-38 576
Summa rörelseintäkter		2 235 523	2 000 949
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 175 212	-759 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 732	-119 784
Personalkostnader	Not 6	-119 476	-119 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 400	-470 400
Summa rörelsekostnader		-1 887 820	-1 469 824
RÖRELSERESULTAT		347 703	531 125
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 375	-391 230
Summa finansiella poster		-379 164	-391 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 461	139 936
ÅRETS RESULTAT		-31 461	139 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	90 434 400	90 904 800
Summa materiella anläggningstillgångar	90 434 400	90 904 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 434 400	90 904 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 484 402	1 188 065
Summa kortfristiga fordringar	1 484 402	1 188 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 484 402	1 188 065
SUMMA TILLGÅNGAR	91 918 802	92 092 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	332 576	339 912
Summa bundet eget kapital		64 512 576	64 519 912
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-88 524	-235 796
Årets resultat		-31 461	139 936
Summa ansamlad förlust		-119 986	-95 860
SUMMA EGET KAPITAL		64 392 590	64 424 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 700 000	27 150 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	27 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 450 000	200 000
Leverantörsskulder		46 736	51 919
Skatteskulder		45 746	0
Övriga skulder		-4 549	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	288 279	266 894
Summa kortfristiga skulder		8 826 212	518 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 918 802	92 092 865

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 073 280	2 035 670
Avgift andrahandsuthyrning	1 578	3 876
Öresutjämning	20	-21
	2 074 879	2 039 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	178 099	0
Övriga intäkter	-17 455	-38 576
	160 644	-38 576

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	22 110	52 217
	Fastighetskötsel gård beställning	1 000	65
	Snöröjning/sandning	2 015	4 688
	Städning entreprenad	58 706	49 283
	Städning enligt beställning	719	813
	Hissbesiktning	0	4 652
	Gemensamma utrymmen	235	1 196
	Gård	0	5 081
	Serviceavtal	32 387	12 440
	Förbrukningsmateriel	14 015	19 038
	Fordon	0	330
		131 187	149 803
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 947	7 844
	Gemensamma utrymmen	-1 800	5 641
	Tvättstuga	1 258	10 579
	Lås	0	42 301
	Ventilation	0	7 925
	Hiss	25 628	34 112
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 523
	Vattenskada	201 599	0
		231 632	112 925
	Periodiskt underhåll		
	VVS	41 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	277 938	0
	Mark/gård/utemiljö	0	69 086
		319 188	69 086
	Taxebundna kostnader		
	El	113 808	121 718
	Värme	186 667	132 486
	Vatten	91 462	85 443
	Sophämtning/renhållning	0	39 502
		391 937	379 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 181	33 737
	Samfällighetsavgift	43 630	0
	Kabel-TV	0	15 299
	Bredband	19 457	0
		101 268	49 036
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 175 212	759 999

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 115	791
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	26 075	20 926
	Styrelseomkostnader	74	64
	Fritids- och trivselkostnader	224	0
	Förvaltningsarvode	60 849	58 852
	Förvaltningsarvoden övriga	0	13 359
	Administration	4 357	3 472
	Konsultarvode	7 118	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 620
		122 732	119 784
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	24 276	25 041
		119 476	119 641
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	470 400	470 400
		470 400	470 400

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 080 000	94 080 000
	Utgående anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 175 200	-2 704 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 400	-470 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 645 600	-3 175 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 434 400	90 904 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 520 000	23 520 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		52 800 000	52 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 800 000	52 800 000
		52 800 000	52 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	45 743	-3
	Klientmedel hos SBC	583 723	1 186 409
	Fordringar kreditfakturor	1 764	1 659
	Räntekonto hos SBC	853 172	0
		1 484 402	1 188 065
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	339 912	340 250
	Reservering enligt stadgar	61 750	61 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 086	-62 088
	Vid årets slut	332 576	339 912

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,050 %	8 700 000	8 700 000	2027-03-25
Swedbank	1,870 %	8 450 000	8 650 000	2022-12-20
Swedbank	1,280 %	10 000 000	10 000 000	2024-02-23
Summa skulder till kreditinstitut		27 150 000	27 350 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 450 000	-200 000	
		18 700 000	27 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 150 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	22 951	21 414
Arvoden	47 110	46 510
Sociala avgifter	14 801	14 613
Ränta	26 980	27 323
Avgifter och hyror	176 437	157 034
	288 279	266 894

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av filter till medlemmarnas radiatorer
	Måla staket och tvättstugan

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jan Berglöf
Ordförande

Jonna Korpi
Ledamot

Marie Långh
Ledamot

Soheila Nahvi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bo-Eric Svensson
Extern revisor