



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövräfsan 2	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 470 kvm. Byggnadernas totalyta är 2470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Göran Sellfors	Ordförande
Jari Kalle Nurmio	Styrelseledamot
Johanna Kristoffersen	Styrelseledamot
Lars Svensson	Styrelseledamot
Pirjo Irmeli Katisko	Styrelseledamot
Joel Alexander Airaksinen Ahlsén	Suppleant

Valberedning

Marianne Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karin Hammarberg Revisor Hammarbergs Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-06. Ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● OVK Besiktning - Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023
- 2022** ● Målning träpanel gårdshus
- 2023** ● OVK Besiktning - Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, ej godkänt efter kontroll. Åtgärd planeras under 2024. Nästa OVK 2029

Planerade underhåll

- 2024** ● Rengöring ventiler och ventilationskanaler i samtliga lägenheter
- 2025** ● OVK-ombesiktning
Besiktning rökluckor
Byte filter i ventilationssystemet

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Eldistributör	Ellevio AB
Elleverantör	Eon AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring AB
Fiberansvarig Tv/bredband	Telia AB
Hemsida och email	One.com
Hissbesiktning	Kiva AB
Hissunderhåll	Kone AB
Snöskottning och sandning	Klottrets Fiende AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Vattenleverantör	Stockholm Vatten & Avfall AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Fastighetsskötare	Dela Gott AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelunds-Lövsta Allé Samfällighetsförening, med en andel på 6.7%.
Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, sophantering och lekpark inom området.

Övrig verksamhetsinformation

Ventilationssystemet gjordes rent av företaget Peter Sotare AB. Rengöring ventiler och ventilationskanaler i samtliga lägenheter utfördes.

Enligt föreningens Trivselregler ska det vara helt fritt från barnvagnar, cyklar, mattor mm i trapphusen.

Två trevliga städdagar med bl.a. korvgrillning m.m genomfördes med bra uppslutning. Det är viktigt för föreningen att boende närvarar och ser till att området sköts. Föreningen har ingen trädgårdsskötare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Del av kassan flyttades från SBC Borgo konto till räntesparkonto i Handelsbanken. Detta för att få ut högre räntebelopp.

Värmepumpen samt annan utrustning i undercentralen har reparerats till en stor kostnad.

Föreningen har tre lån varav ett är ettårigt rörligt med 3 månaders ränteändringsdag.

Förändringar i avtal

Nytt 2-års avtal har tecknats med SBC Ekonomisk Förvaltning AB med 1-års uppsägning. Nya avtalet är mer positivt för föreningen både prismässigt och tillkomna extra tjänster.

Avtal tecknades med Telia AB gällande bredband/Tv.

Avtalet med Städpoolen AB förlängdes ett år.

Avtalet med Klottrets Fiende AB gällande snöröjning och halkbekämpning förlängdes ett år.

Avtalet med Dela Gott AB fastighetsskötare sade upp från årsskiftet 2024/2025.

Avtalet med Elis Textil AB gällande entrémattor förlängdes med ett år.

Övriga uppgifter

Information till nyinflyttade har tagits fram.

Alla namnskyltar i entré och vid lägenhetsdörrar har bytts till text med samma font.

Från och med 1 januari 2024 är det obligatoriskt för alla hushåll, kontor och övriga verksamheter att samla in sitt matavfall separat. Kassuner för matavfall finns i området. Kassunerna är försedda med lås.

Alla i föreningen har tilldelats en nyckel. Saknar man nyckel kontaktar man styrelsen. Matavfallspåsar och avfallskärl finns att hämta i tvättstugan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 321 698	2 174 867	2 113 462	2 074 879
Resultat efter fin. poster	-103 494	-61 923	132 090	-31 461
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	61 750	61 750	75 138	332 576
Taxeringsvärde	72 400 000	72 400 000	72 400 000	52 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	870	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 628	10 709	10 789	10 992
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 628	10 709	10 789	10 992
Sparande per kvm totalyta, kr	168	192	244	307
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	107	59	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	90	78	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	48	29	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	245	167	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	1,89	-	-
Räntekänslighet (%)	11,37	12,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

En obudgeterad reparation av ventilationsanläggningen inkl värmepump på 83448kr samt periodisering av ett antal fakturor resulterade i ett negativt resultat för 2024. Se även information från SBC, not 1 redovisningsvärderingsprinciper under Noter.

Detta påverkar inte föreningens ekonomi då föreningens likvida medel har ökat under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	40 000 000	-	-	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	-	-	24 180 000
Fond, yttre underhåll	61 750	-61 750	61 750	61 750
Balanserat resultat	282 930	-173	-61 750	221 007
Årets resultat	-61 923	61 923	-103 494	-103 494
Eget kapital	64 462 757	0	-103 494	64 359 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	282 757
Årets resultat	-103 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
Totalt	117 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	59 224
Balanseras i ny räkning	176 737

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 321 698	2 174 867
Övriga rörelseintäkter	3	0	61 070
Summa rörelseintäkter		2 321 698	2 235 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-978 068	-1 070 066
Övriga externa kostnader	9	-120 813	-137 330
Personalkostnader	10	-140 560	-133 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-472 752	-472 752
Summa rörelsekostnader		-1 712 193	-1 813 974
RÖRELSERESULTAT		609 505	421 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 135	18 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-747 134	-502 084
Summa finansiella poster		-712 999	-483 886
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 494	-61 923
ÅRETS RESULTAT		-103 494	-61 923

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	89 018 496	89 491 248
Summa materiella anläggningstillgångar		89 018 496	89 491 248
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 018 496	89 491 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 923	24 400
Övriga fordringar	13	1 028 815	1 847 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 804	0
Summa kortfristiga fordringar		1 098 542	1 871 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 009 125	0
Summa kassa och bank		1 009 125	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 107 667	1 871 849
SUMMA TILLGÅNGAR		91 126 163	91 363 097

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll		61 750	61 750
Summa bundet eget kapital		64 241 750	64 241 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		221 007	282 930
Årets resultat		-103 494	-61 923
Summa fritt eget kapital		117 513	221 007
SUMMA EGET KAPITAL		64 359 263	64 462 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 700 000	16 250 000
Summa långfristiga skulder		8 700 000	16 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 550 000	10 200 000
Leverantörsskulder		73 440	67 303
Övriga kortfristiga skulder		522	60 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	442 939	322 713
Summa kortfristiga skulder		18 066 901	10 650 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 126 163	91 363 097

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	609 505	421 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	472 752	472 752
	1 082 257	894 715
Erhållen ränta	27 071	18 198
Erlagd ränta	-731 337	-517 575
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 991	395 338
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 710	-10 261
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 764	63 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 044	448 730
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	183 044	248 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 847 424	1 598 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 030 468	1 847 424

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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	0,67 %
---------	--------

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 219 346	2 144 845
Bredband	84 128	0
Övriga serviceavgifter	1 750	0
Påminnelseavgift	420	360
Pantsättningsavgift	4 536	4 200
Överlåtelseavgift	4 299	12 322
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	7 170	13 140
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	2 321 698	2 174 867

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 220
Övriga intäkter	0	34 850
Summa	0	61 070

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	54 888	48 015
Larm och bevakning	3 533	0
Städning enligt avtal	64 222	61 382
Hissbesiktning	6 716	6 174
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 625
Brandskydd	3 719	0
Gårdkostnader	750	0
Snöröjning/sandning	11 442	713
Serviceavtal	21 668	32 689
Mattvätt/Hyrmattor	13 756	0
Fordon	254	0
Förbrukningsmaterial	7 205	3 640
Summa	188 153	181 238

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 738	0
Dörrar och lås/porttele	2 885	0
VVS	0	17 729
Värmeanläggning/undercentral	83 448	0
Ventilation	27 132	87 728
Elinstallationer	6 442	0
Hissar	1 000	7 075
Skador/klotter/skadegörelse	-466	6 797
Summa	124 178	119 329

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	59 224	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	28 350
Hiss	0	35 625
Summa	59 224	63 975

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	160 698	263 799
Uppvärmning	262 921	222 672
Vatten	-33 877	118 280
Sophämtning/renhållning	85 774	0
Summa	475 516	604 751

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 032	42 984
Bredband	93 965	17 564
Samfällighetsavgifter	0	40 225
Summa	130 997	100 773

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 214	4 769
Inkassokostnader	1 546	2 065
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	16 250
Styrelseomkostnader	525	0
Föreningskostnader	7 735	12 848
Förvaltningsarvode enl avtal	61 426	70 000
Överlåtelsekostnad	10 030	9 190
Pantsättningskostnad	6 020	7 092
Korttidsinventarier	983	0
Administration	3 443	6 695
Konsultkostnader	4 766	8 421
Summa	120 813	137 330

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Löner till kollektivanst	9 625	0
Lön - fastighetsskötare	1 300	0
Arbetsgivaravgifter	24 635	28 826
Summa	140 560	133 826

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	737 073	502 084
Kostnadsränta skatter och avgifter	10 061	0
Summa	747 134	502 084

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 080 000	94 080 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 588 752	-4 116 000
Årets avskrivning	-472 752	-472 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 061 504	-4 588 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 018 496	89 491 248
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 520 000</i>	<i>23 520 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
Summa	72 400 000	72 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 992	25
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 480	0
Transaktionskonto	304 425	779 250
Borgo räntekonto	716 918	1 068 174
Summa	1 028 815	1 847 449

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	60	0
Förutbet försäkr premier	18 513	0
Förutbet bredband	23 167	0
Upplupna ränteintäkter	7 064	0
Summa	48 804	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,01 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-03-25	1,05 %	8 700 000	8 700 000
Swedbank	2025-12-22	3,59 %	7 550 000	7 750 000
Summa			26 250 000	26 450 000
Varav kortfristig del			17 550 000	10 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 250 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	513	0
Uppl kostn el	15 559	0
Uppl kostnad Värme	26 780	0
Uppl kostn räntor	30 612	14 815
Uppl kostn vatten	31 483	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 128	0
Uppl kostnad arvoden	96 600	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 352	30 352
Förutbet hyror/avgifter	195 912	180 946
Summa	442 939	322 713

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Armaturer i trapphusen kommer bytas successivt efter behov. Filter till till-luften vid elementen kommer att delas ut under året.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jari Kalle Nurmio
Styrelseledamot

Lars Göran Sellfors
Ordförande

Lars Svensson
Styrelseledamot

Pirjo Irmeli Katisko
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hammarbergs Revisionsbyrå
Karin Hammarberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:55

DOCUMENT ID:

rJ-mNnh_ggl

ENVELOPE ID:

S1fE3ndxel-rJ-mNnh_ggl

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsmästaren Johannelund, 769624-9361 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS SVENSSON larssasvensson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:57 07.05.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.5
2. Pirjo Irmeli Katisko pirjo.katisko@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:05 07.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Lars Göran Sellfors cello@sellfors.se	Signed Authenticated	07.05.2025 13:08 07.05.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.182.43
4. Jari Kalle Nurmio jastonu@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:07 07.05.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.9.102
5. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	Signed Authenticated	08.05.2025 11:29 08.05.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Trädgårdsmästaren Johannelund

Org.nr 769624-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Trädgårdsmästaren Johannelunds finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Trädgårdsmästaren Johannelund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Trädgårdsmästaren Johannelund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:55

DOCUMENT ID:

SkmN23uegl

ENVELOPE ID:

SyeGVhn_xgl-SkmN23uegl

DOCUMENT NAME:

BRN94DDF817EC27_006989.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	 Signed	08.05.2025 11:30	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	08.05.2025 10:36	Low	IP: 90.228.139.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed