

Brf The Garden Danderyd

Org.nr: 769628-9334

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen The Garden Danderyd, organisationsnummer 769628-9334, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Danderyd.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014

Ekonomisk plan registrerades år 2017

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

På stämman deltog 23 medlemmar varav 3 via fullmakt.

Styrelse

Ordförande	Susanna Salzedo Högman
Kassör	Jonas Zachrisson
Sekreterare	Kerstin Neld
Ledamot	Niklas Söderquist
Suppleant	Eva Lundberg
Suppleant	Marzena Makomaski
Suppleant	Karl-Axel Björkehag

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Åkesson sammankallande, och Malin Clauson och Ingemar Kjellberg

Information om fastigheten

Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med 2 respektive 4 våningar samt källarplan med underjordiskt garage. I fastigheten finns en övernattninglägenhet med matstudio, spa med bastu och bubbelbad, vinkällare samt gym. Fastigheten är utrustad med solceller samt garagemöjlighet för samtliga lägenheter.

Fastigheten belastas av följande servitut: Villa och årlig avgäld, last. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbeteckning: Danderyd Dalen 16

Föreningens adresser:

Noragårdsvägen 2

Klockar Malms väg 28-32

Värdeår: 2017

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	330
3 rok	13	1 338
4 rok	11	1 143
5 rok	3	366
Summa	33	3 177
Totalt antal bostadslägenheter:		33
Totalyta (m²):		3 618

Garage

	Antal platser
	33

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Garageförvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen

- träffat en förlikning med Åke Sundvall Byggnads AB ang. fel och brister i fastigheten
- omförhandlat tekniska avtalet med Delagott Förvaltnings AB
- tecknat nytt avtal med Kasama AB för markskötsel
- tecknat nytt avtal med städföretaget FLH Fläckfritt AB
- omsatt ett lån 1/6
- låtit genomföra 5 års garantibesiktning
- låtit genomföra en särskild besiktning av dagvattensystemet
- låtit bygga om i energicentralen för att minska vår energiförbrukning

Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

33 bostadsrätter

57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 608	2 544	2 548	2 522
Årsavgifter, tkr	2 046	1 997	1 968	1 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 559	-1 042	-1 188	-955
Soliditet ¹ , %	79	79	78	78
Räntekänslighet ² , %	20.8	21.8	22.8	23.5

Föreningen, kr

Snittränta, %	1.2	0.97	0.99	1.06
Taxeringsvärde/kvm totalyta	35 719	26 239	26 239	26 239

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	629	619	607
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 376	13 722	14 100	14 257

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² Visar vilken procent avgifterna behöver höjas för att täcka kostnaden av 1% höjning av räntan på alla lån

From 2023 är nyckeltalen sparande/kvm och energikostnad/kvm obligatoriska i en bostadsrättsförenings årsredovisning. I väntan på tydligare riktlinjer kring nyckeltalen avvaktar föreningen med nyckeltalen år 2022.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 100 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 255 000	268 991	-3 829 398	-1 041 863	162 652 730
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		83 931	-83 931		0
Balanseras i ny räkning			-1 041 863	1 041 863	0
Årets resultat				1 559 180	1 559 180
Belopp vid årets utgång	167 255 000	352 922	-4 955 192	1 559 180	164 211 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 955 192
Årets resultat	1 559 180
Totalt	-3 396 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	285 930
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-132 885
Balanseras i ny räkning	-3 549 057
Totalt	-3 396 012

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 608 215	2 544 070
Övriga rörelseintäkter	3	2 846 381	0
Summa Rörelseintäkter		5 454 596	2 544 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 218 158	-1 025 660
Administration och förvaltning	5	-241 399	-179 077
Personalkostnader	6	-51 483	-53 494
Avskrivningar		-1 905 053	-1 892 745
Summa Rörelsekostnader		-3 416 093	-3 150 976
RÖRELSERESULTAT		2 038 503	-606 906
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 342	-434 957
Summa Finansiella poster		-479 323	-434 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 559 180	-1 041 863
RESULTAT FÖRE SKATT		1 559 180	-1 041 863
ÅRETS RESULTAT		1 559 180	-1 041 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	202 963 948	204 825 364
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 004	438 610
Summa materiella anläggningstillgångar		203 123 952	205 263 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 123 952	205 263 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	169 834
Övriga fordringar		6	245 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 908	116 954
Summa kortfristiga fordringar		124 014	532 325
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		962 241	1 246 392
Summa kassa och bank		962 241	1 246 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 086 255	1 778 716
SUMMA TILLGÅNGAR		207 210 207	207 042 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 255 000	167 255 000
Fond for yttre underhåll		352 922	268 991
Summa bundet eget kapital		167 607 922	167 523 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 955 192	-3 829 398
Årets resultat		1 559 180	-1 041 863
Summa fritt eget kapital		-3 396 012	-4 871 261
SUMMA EGET KAPITAL		164 211 910	162 652 730
Langfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 181 949	28 181 949
Summa langfristiga skulder		27 181 949	28 181 949
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 312 167	15 412 167
Leverantörsskulder		135 597	109 957
Skatteskulder		19 614	18 680
Övriga skulder		9 992	345 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		338 978	321 308
Summa kortfristiga skulder		15 816 348	16 208 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 210 207	207 042 691

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 038 503	-606 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 905 053	1 892 745
Summa	3 943 556	1 285 839
Erhållen ränta	19	0
Erlagd ränta	-479 342	-434 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 464 233	850 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	302 848	1 464
Minskning av rörelseskulder	-186 201	-209 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 580 880	643 052
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	234 969	-469 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten	234 969	-469 939
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-1 100 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	2 715 849	-1 026 887
Likvida medel vid årets början	1 246 392	2 273 279
Likvida medel vid årets slut	3 962 241	1 246 392

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:10 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.

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

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	120	0,83
Stomkompletteringar/innerväggar	80	1,25
Värme, sanitet, VA	50	2,00
EI	40	2,50
Ventilation	30	3,33
Fasad/fönster	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Övrigt	30	3,33
Styr- och övervakning	20	5,00

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 046 426	1 996 755
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	311 279	284 934
Kabel-TV	100 980	100 980
	412 259	385 914
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	85 241	105 953
Övriga intäkter	64 289	55 448
	149 529	161 401
Totalt nettoomsättning	2 608 215	2 544 070

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Förlikningsersättning	2 846 081	0
Övriga ersättningar och intäkter	300	0
	2 846 381	0
Totalt övriga rörelseintäkter	2 846 381	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	379 793	402 113
Vatten och avlopp	68 813	76 736
Sophämtning	39 001	48 528
	487 607	527 377
Funktionell anläggningservice		
Hiss	48 628	19 440
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 471	5 858
	53 099	25 298
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	30 000	22 188
Fastighetsstäd	135 845	84 314
Trädgårdsskötsel	161 907	178 751
Snöröjning/sandning	35 562	27 215
	363 314	312 467
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	102 256	101 225
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	42 307	37 514
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 274	9 340
Övriga driftkostnader	14 826	938
	67 407	47 792
Reparationer		
Reparationer	11 590	11 501
Underhåll		
Underhåll	132 885	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 218 158	1 025 660

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 290	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	48 855	38 448
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	37 202	28 702
Revision		
Revisionsarvode	19 200	32 138
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 970	12 096
Konsultarvode	75 179	15 336
Bankkostnader	3 165	3 256
Övriga administrativa kostnader	21 631	20 456
Övriga kostnader	27 908	28 645
	130 853	79 789
Totalt administration och förvaltning	241 399	179 077
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala kostnader	9 483	11 494
	51 483	53 494
Totalt personalkostnader	51 483	53 494
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	212 891 500	212 891 500
Utgående anskaffningsvärden	212 891 500	212 891 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 066 136	- 6 204 720
Årets avskrivningar	- 1 861 416	- 1 861 416
Utgående avskrivningar	-9 927 552	-8 066 136
Utgående redovisat värde	202 963 948	204 825 364
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	90 231 000	65 934 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	29 000 000
	129 231 000	94 934 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	469 939	0
Inköp	0	469 939
Bidrag	-234 969	0
Utgående anskaffningsvärden	234 970	469 939
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 31 329	0
Årets avskrivningar	- 43 637	- 31 329
Utgående avskrivningar	-74 966	-31 329
Utgående redovisat värde	160 004	438 610

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-06-01	2,00 %	14 712 167	15 212 167
Stadshypotek AB	2025-06-01	0,90 %	14 712 167	14 912 167
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,69 %	13 069 782	13 469 782
Summa skulder till kreditinstitut			42 494 116	43 594 116
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 312 167	-15 412 167
			27 181 949	28 181 949

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
Summa:	67 500 000	67 500 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Susanna Salzedo Högman
Ordförande

Jonas Zachrisson
Kassör

Kerstin Neld
Sekreterare

Niklas Söderquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision AB

Joakim Häll

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."

SUSANNA SALZEDO HÖGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19580712xxxx

IP: 78.114.xxx.xxx

2023-05-08 06:53:59 UTC



NIKLAS SÖDERQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19530726xxxx

IP: 85.224.xxx.xxx

2023-05-08 08:40:41 UTC



KERSTIN NELD

Styrelseledamot

Serienummer: 19630109xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-05-11 09:32:18 UTC



JONAS ZACHRISSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19650409xxxx

IP: 193.213.xxx.xxx

2023-05-11 09:42:40 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-11 10:10:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: C2NWH-SPI0F-8HDEC-BHA6Y-4HVV1-QZIAA

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>