



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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

Christina Kurba Sundström	Ordförande
Frida Sunnerskog	Styrelseledamot
Lars Göran Sellfors	Styrelseledamot
Pirjo Irmeli Katisko	Styrelseledamot
Soheila Nahvi	Styrelseledamot
Jari Kalle Nurmio	Suppleant
Thomas Sundström	Suppleant

Valberedning

Eva Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sund Affärsbyrå AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-21. Val av ny ledamot.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-02. Val av gruppabonnemang för tv/bredband .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024** ● Rengöring ventiler och ventilationskanaler i samtliga lägenheter
Besiktning rökluckor

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelund-lövsta Allé Samfällighet, med en andel på 6.97%.

Samfälligheten förvaltar sophantering & bilparkeringar.

Övrig verksamhetsinformation

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.
- 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 att höjas.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3% från och med februari månad. Föreningen har fått elstöd på 26.220kr. Kostnaderna till våra leverantörer höjdes kraftigt under 2023 på el, vatten och värme.

En kostsam reparation genomfördes på ventilationen.

Förändringar i avtal

Ett gruppavtal har tecknats med Telia AB gällande TV/bredband. Varje lägenhet kommer under våren/sommaren 2024 att få en avgiftshöjning på 239kr / mån för Telia tv paket Bas och bredband 250/250 hastighet. Ett rörligt ettårs elavtal har tecknats med Eon AB. Ett ettårsavtal har tecknats med Elis Textilservice AB på entrémattor i båda husen samt tvättstugan. Föreningen har bytt fastighetsskötare till Delagott AB som nu är ansvariga för det normala underhållet. Elavtal med Fortum AB är uppsagt och nytt rörligt avtal med Eon AB gäller från och med 1.11.2023. Föreningen betalar inte årsavgift till Bostadsrätterna för 2024 då föreningen har tillgång till SBC för ekonomiska och juridiska frågor.

Övriga uppgifter

Övervakningskameror har installerats i båda cykelrummen. Mer information finns under våra Trivselregler och Bostadsfakta.

Matavfallsinsamling blir obligatorisk

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 blir 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 vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 174 867	2 113 462	2 074 879	2 039 525
Resultat efter fin. poster	-61 923	132 090	-31 461	139 936
Soliditet (%)	71	70	70	70
Yttre fond	61 750	75 138	332 576	339 912
Taxeringsvärde	72 400 000	72 400 000	52 800 000	52 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 709	10 789	10 992	11 073
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 709	10 789	10 992	11 073
Sparande per kvm totalyta, kr	192	244	307	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	107	59	46	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	78	76	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	29	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	167	159	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,41	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belånad 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 ventilationssystemet på 88000kr resulterade i ett negativt resultat på 62000kr.

Detta påverkar inte föreningens ekonomi då föreningens likvida medel är större än tidigare år.

En avgiftshöjning med 3% från februari 2024 ger ett kassatillskott motsvarande det negativa beloppet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	40 000 000	-	-	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	-	-	24 180 000
Fond, yttre underhåll	75 138	-75 138	61 750	61 750
Balanserat resultat	137 452	207 227	-61 750	282 930
Årets resultat	132 090	-132 090	-61 923	-61 923
Eget kapital	64 524 680	0	-61 923	64 462 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	344 679
Årets resultat	-61 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
Totalt	221 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	61 750
Balanseras i ny räkning	282 757

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 174 867	2 113 462
Övriga rörelseintäkter	3	61 070	100 320
Summa rörelseintäkter		2 235 937	2 213 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 070 066	-903 260
Övriga externa kostnader	9	-137 330	-148 334
Personalkostnader	10	-133 826	-185 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-472 752	-470 400
Summa rörelsekostnader		-1 813 974	-1 707 095
RÖRELSERESULTAT		421 963	506 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 198	4 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-502 084	-379 291
Summa finansiella poster		-483 886	-374 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 923	132 090
ÅRETS RESULTAT		-61 923	132 090

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	89 491 248	89 964 000
Summa materiella anläggningstillgångar		89 491 248	89 964 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
89 491 248			
89 964 000			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 400	12 404
Övriga fordringar	13	1 847 449	1 600 454
Summa kortfristiga fordringar		1 871 849	1 612 858
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 871 849			
1 612 858			
SUMMA TILLGÅNGAR			
91 363 097			
91 576 858			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll		61 750	75 138
Summa bundet eget kapital		64 241 750	64 255 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 930	137 452
Årets resultat		-61 923	132 090
Summa fritt eget kapital		221 007	269 542
SUMMA EGET KAPITAL		64 462 757	64 524 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 250 000	26 150 000
Summa långfristiga skulder		16 250 000	26 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 200 000	500 000
Leverantörsskulder		67 303	77 859
Övriga kortfristiga skulder		60 324	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	322 713	324 319
Summa kortfristiga skulder		10 650 340	902 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 363 097	91 576 858

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	421 963	506 687
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	472 752	470 400
Erhållen ränta	18 198	4 694
Erlagd ränta	-517 575	-375 965
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395 338	605 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 261	35 243
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 653	20 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 730	661 799
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 730	161 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 598 694	1 436 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 847 424	1 598 694

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 144 845	2 096 940
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	4 200	9 660
Överlåtelseavgift	12 322	0
Andrahandsuthyrning	13 140	6 843
Öres- och kronutjämning	0	20
Summa	2 174 867	2 113 462

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	26 220	0
Övriga intäkter	34 850	100 320
Summa	61 070	100 320

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	48 015	36 850
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	700
Städning enligt avtal	61 382	59 656
Hissbesiktning	6 174	2 961
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 625	0
Gårdkostnader	0	1 012
Gemensamma utrymmen	0	494
Snöröjning/sandning	713	17 799
Serviceavtal	32 689	15 428
Förbrukningsmaterial	3 640	11 220
Summa	181 238	146 120

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	10 904
Dörrar och lås/porttele	0	25 568
VVS	17 729	0
Ventilation	87 728	40 925
Elinstallationer	0	1 241
Hissar	7 075	32 893
Mark/gård/utemiljö	0	30 835
Skador/klotter/skadegörelse	6 797	0
Summa	119 329	142 366

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	97 500
Tele/TV/bredband/porttelefon	28 350	0
Hiss	35 625	0
Summa	63 975	97 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	263 799	146 315
Uppvärmning	222 672	192 679
Vatten	118 280	72 766
Sophämtning/renhållning	0	47 016
Summa	604 751	458 776

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 984	40 934
Bredband	17 564	17 564
Samfällighetsavgifter	40 225	0
Summa	100 773	58 498

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	4 769	5 174
Inkassokostnader	2 065	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	12 848	16 663
Förvaltningsarvode enl avtal	70 000	71 800
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 100
Administration	6 695	18 602
Konsultkostnader	8 421	10 723
Bostadsrätterna Sverige	0	5 760
Summa	137 330	148 334

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	144 690
Arbetsgivaravgifter	28 826	40 411
Summa	133 826	185 101

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	502 084	379 291
Summa	502 084	379 291

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 080 000	94 080 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 116 000	-3 645 600
Årets avskrivning	-472 752	-470 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 588 752	-4 116 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 491 248	89 964 000
<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	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25	-4
Klientmedel	0	544 871
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 764
Transaktionskonto	779 250	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 823
Summa	1 847 449	1 600 454

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-23	1,28 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-03-25	1,05 %	8 700 000	8 700 000
Swedbank	2025-12-22	3,59 %	7 750 000	7 950 000
Summa			26 450 000	26 650 000
Varav kortfristig del			10 200 000	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 450 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	14 815	30 306
Uppl kostnad arvoden	96 600	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 352	30 352
Förutbet hyror/avgifter	180 946	167 061
Summa	322 713	324 319

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 3% från och med 01.02.2024. Ett av föreningens banklån ska skrivas om i februari 2024. Telia Tv / Bredband ska installeras.

Underskrifter

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

Stockholm

Christina Kurba Sundström
Ordförande

Frida Sunnerskog
Styrelseledamot

Lars Göran Sellfors
Styrelseledamot

Pirjo Irmeli Katisko
Styrelseledamot

Soheila Nahvi
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo-Eric Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 föreningens 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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 föreningen 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 14:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 11:35

DOCUMENT ID:

r1bABy2XW0

ENVELOPE ID:

r16H1h7bC-r1bABy2XW0

DOCUMENT NAME:

Träd.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	 Signed	26.04.2024 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03)
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	26.04.2024 14:09	Low	IP: 185.55.11.94

* 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