

# Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Org.nr: 702001-9423

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården, organisationsnummer 702001-9423, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1955

Ekonomisk plan registrerades år 1961

Föreningens stadgar registrerades år 2018 (uppdaterad)

### 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.

### Styrelse

Ordförande	Anders Pikkuniemi
Ledamot	Marcus Dennerstedt
Ledamot	Martin Elliot
Ledamot	Lars Hellsten
Ledamot	Agnetha Jörlemo
Ledamot	Jon Stjärnström
Ledamot	Terese Wasell

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Pikkuniemi, Martin Elliot, Lars Hellsten.

### Revisor

Intern	Joel Pirard
Intern	Josefine Boman

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bengt Littorin och Johan Sjölander

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Snöröjning	AB ICEpool

### Information om fastigheten

#### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

**Föreningen disponerar tomten genom:**

Tomträtt

Fastighetsbeteckning: Maltesholm 1

Föreningens fastighet består av 30 hus.

**Byggnadsår och ytor**

Nybyggnadsår: 1958

Totalyta (m<sup>2</sup>): 16941 m<sup>2</sup> (hela taxeringsenheten, inkl mark)

**Bostadslägenheter  
upplåttna med bostadsrätt**

	Antal
5 rok	30
<b>Summa</b>	<b>30</b>

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: mars 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Installation av fibernät	2015
Värmesystemet: Installation av tryckhållning – och avgasningsanläggning	2015
Renovering av betongtrappor	2016
Byte till fjärravlästa mätare för vatten- och värmeförbrukning	2017
Radon: översyn och åtgärder	2018-2019
Renovering av staket	2019-2020
Renovering av elsystemet under garagelängan	2020

## Ekonomi

Brf Sjöträdgårdens intäkter består normalt av avgifter från medlemmarna. År 2021 uppgick dessa till 2 680 117 kronor. Till skillnad från tidigare år har nu vår nya ekonomiska förvaltare rekommenderat föreningen att i samstämmighet med gällande råd och anvisningar för bokföring även bokföra avgifter för värme och vatten som intäkt, och på motsvarande sätt fakturorna från våra leverantörer som kostnader. Därutöver har föreningen för 2021 en engångsintäkt från Naturvårdsverket, samt fakturering till berörda medlemmar, gällande installationen av laddboxar för hybrid- och elbilar på 178 884 kr.

Stora delar av föreningens kostnader är fasta. Det handlar till exempel om tomträttsavgäld (302 352 kronor), fastighetsskatt (255 720 kronor) och kostnader för bredband, el, försäkringar, tv, snöröjning och återvinning. Den kostnadspost som varierar mest över åren är reparation och underhåll. Här har en rad planerade åtgärder genomförts under 2021, de totala kostnaderna för reparation och underhåll uppgick till 535 311 kronor. Styrelsen bedömer dock att föreningens underhållsbehov är större än så och föreslår därför att 134 698 kronor avsätts till den yttre reparationsfonden, då styrelsen bedömer att underhållet bör uppgå till 670 000 kronor per år.

Under 2021 har föreningen amorterat 90 196 kronor.

Arvodet till styrelse och revisorer, exklusive arbetsgivaravgifter, uppgår till 59 550 kronor. För perioden fram till 1 oktober 2021 hanterades föreningens ekonomi och bokföring av kassören, varför denne ersatts med ett kvarts prisbasbelopp vilket ingår i ovanstående belopp. Från och med 1 oktober 2021 utgår ingen extra ersättning till kassören så länge extern ekonomisk förvaltning anlitas.

Föreningens ekonomiska ställning redovisas i bifogad resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att 2021 års överskott på 374 317 kronor balanseras i ny räkning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De radonåtgärder som har varit nödvändiga på grund av förhöjda mätvärden har slutförts. Det har handlat om komplettering med fler radonsugar samt genomgång och byte av fläktar.

Styrelsen har verkat för att bostadsrättsinnehavarna låtit se över och vid behov modernisera sitt eget elsystem. Detta har identifierats som viktigt för brandsäkerheten.

Ett projekt har påbörjats för att laga skador i puts. Målning av träfasader har utförts.

Bidrag för laddning av elbilar har inkommit från Naturvårdsverket, vilket har fördelats till de medlemmar som investerat i laddpunkt för elbil samt till föreningen.

Källaren under garagelängan översvämmades under året och Stockholm vatten och avfall AB kom till undsättning för att spola de rör som det var stopp i, och som de ansvarar för. Därefter sanerades källaren.

Några farthinder köptes in och har provats under en försöksperiod. De har ännu inte permanentats.

Kompletterande fönsterrenoveringar har utförts under året.

Tre ytterligare stuprör har monterats på tvåplanshusens norra sida, då utredning visat på att befintligt system inte hade tillräcklig kapacitet. Snörasskydd har dessutom monterats där behov funnits. Utredning av värmesystemet har påbörjats i syfte att föreslå lämpliga åtgärder för att höja temperaturen särskilt i de hus som har kallt på vintern.

En konstruktör har tagits in som oberoende besiktningsman för att klargöra ansvarsförhållandet för skador som uppkommit i en lägenhet.

Föreningsstämman i maj 2021 hölls utomhus på grund av Corona-restriktioner.

Föreningen har, som traditionen bjuder, genomfört städdagar på vår och höst. Två helger på våren och två på hösten nyttjades för att öka möjligheten att delta. Som vanligt har städdagarna avslutats med korvgrillning och samvaro på innergården.

Brf Sjöträdgården är en liten förening vars största tillgång är medlemmarnas eget engagemang. Många medlemmar hjälper till med smått och stort såsom att ta hand om hantverkare under dagtid och att stödja föreningen med sin kunskap i specifika frågor. Vi har också ett antal grupper för speciella frågor. Gruppernas medlemmar är inte valda utan deltar utifrån egen önskan och eget intresse.

## Medlemsinformation

30 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har en lägenhet fått delvis nya ägarförhållanden samt tre har nya innehavare.



## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 680	1 770	1 736	1 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	122	62	356
Soliditet <sup>1</sup> , %	39	35	31	29

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	674 000	7 100	642 712	514 972	121 530	1 960 314
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			103 739	-103 739		0
Balanseras i ny räkning				121 530	-121 530	0
Årets resultat					374 317	374 317
Belopp vid årets utgång	674 000	7 100	746 451	532 763	374 317	2 334 631

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	532 763
Årets resultat	374 317
<b>Totalt</b>	<b>907 080</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	907 080
<b>Totalt</b>	<b>907 080</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 680 117	1 769 706
Övriga rörelseintäkter		178 884	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 859 001</b>	<b>1 769 706</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-2 234 682	-1 322 580
Administration och förvaltning	4	-54 801	-149 663
Personalkostnader	5	-77 083	-68 043
Avskrivningar		-75 106	-75 000
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 441 672</b>	<b>-1 615 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>417 329</b>	<b>154 420</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 012	-32 890
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-43 012</b>	<b>-32 890</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>374 317</b>	<b>121 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>374 317</b>	<b>121 530</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 752 934	3 802 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	75 199	100 266
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 828 133</b>	<b>3 903 239</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 828 133</b>	<b>3 903 239</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		427 971	0
Övriga fordringar		94 406	42 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 470	119 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>526 847</b>	<b>162 180</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 594 085	1 527 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 594 085</b>	<b>1 527 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 120 932</b>	<b>1 689 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 949 065</b>	<b>5 592 535</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		681 100	681 100
Fond för yttre underhåll		746 451	642 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 427 551</b>	<b>1 323 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		532 763	514 972
Årets resultat		374 317	121 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>907 080</b>	<b>636 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 334 631</b>	<b>1 960 314</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 502 835	2 593 031
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 502 835</b>	<b>2 593 031</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		251 265	297 427
Skatteskulder		25 749	21 068
Övriga skulder		85 608	115 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748 977	604 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 111 599</b>	<b>1 039 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 949 065</b>	<b>5 592 535</b>



## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången enligt K2 vilket kan innebära bristande jämförelse med tidigare år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	300 år
Inventarier	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 845 777	1 769 241
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	465
Debiterade vatten- och energikostnader	834 340	0
	<b>834 340</b>	<b>465</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 680 117</b>	<b>1 769 706</b>

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	23 780	31 195
Uppvärmning	763 001	0
Vatten och avlopp	72 924	0
Sophämtning	52 805	49 238
	<b>912 510</b>	<b>80 433</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Radonmätning	1 230	0
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	8 750	0
Snöröjning/sandning	34 626	14 125
Övriga köpta tjänster	15 089	0
	<b>58 465</b>	<b>14 125</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	89 077	83 022
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	80 017	76 901
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	255 720	258 027
Tomträttsavgälder	302 352	243 800
	<b>638 089</b>	<b>578 728</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	264 911	566 272
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	270 400	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 234 682</b>	<b>1 322 580</b>
<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	8 438	23 650
Extra ekonomisk förvaltning	0	7 757
	<b>8 438</b>	<b>31 407</b>
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	3 488	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 836	863
Bankkostnader	756	0
Övriga kostnader	32 282	117 393
	<b>42 875</b>	<b>118 256</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>54 801</b>	<b>149 663</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	59 550	47 300
Sociala kostnader	17 533	20 743
	<b>77 083</b>	<b>68 043</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>77 083</b>	<b>68 043</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	6 215 796	6 215 796
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 215 796</b>	<b>6 215 796</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 412 823	- 2 362 823
Årets avskrivningar	- 50 039	- 50 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 462 862</b>	<b>-2 412 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 752 934</b>	<b>3 802 973</b>

<b>Not 7. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	282 250	282 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>282 250</b>	<b>282 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 181 984	- 156 984
Årets avskrivningar	- 25 067	- 25 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-207 051</b>	<b>-181 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 199</b>	<b>100 266</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 454 000	4 454 000
<b>Summa:</b>	<b>4 454 000</b>	<b>4 454 000</b>

## Underskrifter

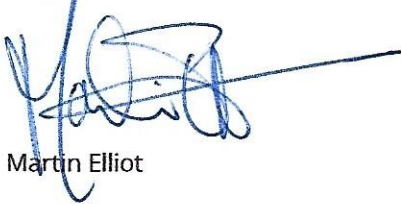
Stockholm den 20 / 5 2022



Anders Pikkuniemi



Marcus Dennerstedt



Martin Elliot



Lars Hellsten



Agnetha Jörlemo

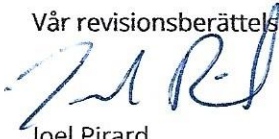


Jon Stjärnström



Terese Wasell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 10



Joel Pirard



Josefine Boman