

Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Org.nr: 702001-9423

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

Fingerprint: 9bf0489d400859be4e3ed9894edda3198566f79626c1e6041c0501a64fe0ed292617d7a89b240f98142ad7fb87ad8f2aa804583a3685999aee8c3e960176143

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården, organisationsnummer 702001-9423, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Lars Hellsten

Ledamot Agneta Jörlemo

Ledamot Joel Pirard

Ledamot Jon Stjärnström

Ledamot Jakob Rahm

Ledamot Jonas Ingemarsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av

- Hellsten, Lars Håkan,
- Pikkuniemi, Lars Anders
- Pirard, John Joel

Revisor

Intern Josefine Boman

Intern Johan Sjölander

Suppleant Ulf Stenberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marcus Dennerstedt & Terese Wasell

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/31

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Snöröjning

Leverantör

allabrf.se

AB ICEpool

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Fastighetsbeteckning: Maltesholm 1

Föreningens fastighet består av 30 hus.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1958

Totalyta (m²): 16941 m² (hela taxeringsenheten, inkl mark)

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

5 rok: 30st

Summa: 30st

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Installation av fibernät 2015	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
Säkerhetsöversyn av träd	2022
Takbesiktning, besiktning av garageportarnas upphängningsmekanism, samt andra bedömningar	2022
Lagning och målning av puts, slutförande av projekt	2022
Trädplantering enligt trädplan	2022
Målning av fasader, garage	2022

Ekonomi

Brf Sjöträdgårdens intäkter består normalt av avgifter från medlemmarna. År 2022 uppgick dessa till 2 730 685 kronor, denna summa inkluderar avgifterna för värme och vatten. Stora delar av föreningens kostnader är fasta. Det handlar till exempel om tomträttsavgäld (243 800 kronor, 2022), fastighetsskatt (266 220 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 2022, de totala kostnaderna för reparation och underhåll uppgick till 175 475 kronor. Styrelsen bedömer dock att föreningens underhållsbehov är större än så och avsatte 400 000 kronor till den yttre reparationsfonden. Styrelsen bedömer att underhållet inkl avsättning till Yttre reparationsfond bör uppgå till 670 000 kronor per år i den långsiktiga underhållsplanen.

Under 2022 har föreningen amorterat 90 196 kronor. Arvodet till styrelse och revisorer, exklusive arbetsgivaravgifter, uppgår till 42 670 kronor.

Vi bytte till Allabrf under 2021 vilket gör att jämförelserna på kategorinivå, mellan 2021 och 2022, kan se ut att vara lite obalanserade. Detta beror på att Allabrf bokför på ett annat sätt (andra konton) samt att de också infört periodisering. Bland annat så kan ni se att kostnader under 2022, till exempel snöröjning, som ser betydligt högre ut än 2021 är sammanslagna i kategorin Underhåll.

Som kommentar kan också nämnas att det varit utmanande under året att samarbeta med vår leverantör Allabrf, för administration och stöd gällande ekonomin, dels gällande faktureringsproblematik men också kring leverans av årsredovisningen. Dock kvarstår tron om att det kommer att bli en bra lösning för föreningen på sikt, och därför fortsätter vi ytterligare ett år att anlita dem för deras tjänster.

Föreningens ekonomiska ställning redovisas i bifogad resultat- och balansräkning. Styrelsen föreslår att av 2022 års överskott, på 490 938 kronor, avsätts 300 000 kronor till yttre underhåll och 190 938 kronor balanseras i ny räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett tiotal sjuka träd av sorten Rosenhagtorn har under året ersatts av nya friska träd av sorten Prunus Sargentii rancho. Fakturan kom dock efter årsskiftet. I och med denna trädplantering har medlemmarna fått ansvar för bevattning enligt schema. Föreningen har under året haft stora problem med faktureringen av värme- och vattenförbrukningen. Styrelsen har under året arbetat hårt för att korrigera de felaktiga fakturorna och underlagen och lyckades till slut få ordning och reda i det hela. Föreningen har under året anlitat AB ICEpool för snöröjning. Ett projekt har slutförts för att laga skador i puts. Målning av träfasader har utförts. Utredning av värmesystemet har fortsatt i syfte att föreslå lämpliga åtgärder för att höja temperaturen i vardagsrummen i de hus som har kallt på vintern.

Föreningen har, som traditionen bjuder, genomfört städdagar på vår och höst. Ytterligare två tillfällen - ett på hösten och ett på våren - har erbjudits som alternativa städdagar för dem som eventuellt har haft förhinder vid de ordinarie tillfällena. 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 kunskap och färdigheter i specifika frågor.

Medlemsinformation

54 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits. 6 medlemmar har utträtt ur föreningen. 8 medlemmar har upptagits. 56 medlemmar i slutet av räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 731	2 680	1 770	1 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	491	374	122	62
Soliditet ¹ , %	44	39	35	31

¹ 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	746 451	532 763	374 317	2 334 631
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			400 000	-400 000		0
Balanseras i ny räkning				374 317	-374 317	0
Årets resultat					490 938	490 938
Belopp vid årets utgång	674 000	7 100	1 146 451	507 080	490 938	2 825 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	507 080
Årets resultat	490 938
Totalt	998 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	698 018
Totalt	998 018

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	2 730 685	2 680 117
Övriga rörelseintäkter		0	178 884
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 730 685	2 859 001
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 989 065	-2 234 682
Administration och förvaltning	4	-69 504	-54 801
Personalkostnader	5	-54 882	-77 083
Avskrivningar		-75 106	-75 106
Summa Rörelsekostnader		-2 188 557	-2 441 672
RÖRELSERESULTAT		542 128	417 329
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		496	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 686	-43 012
Summa Finansiella poster		-51 190	-43 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		490 938	374 317
RESULTAT FÖRE SKATT		490 938	374 317
ÅRETS RESULTAT		490 938	374 317

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 702 895	3 752 934
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 132	75 199
Summa materiella anläggningstillgångar		3 753 027	3 828 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 753 027	3 828 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		492 680	427 971
Övriga fordringar		29	94 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 458	4 470
Summa kortfristiga fordringar		628 167	526 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 015 630	1 594 085
Summa kassa och bank		2 015 630	1 594 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 643 798	2 120 932
SUMMA TILLGÅNGAR		6 396 824	5 949 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		681 100	681 100
Fond för yttre underhåll		1 146 451	746 451
Summa bundet eget kapital		1 827 551	1 427 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		507 080	532 763
Årets resultat		490 938	374 317
Summa fritt eget kapital		998 018	907 080
SUMMA EGET KAPITAL		2 825 569	2 334 631
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		2 412 639	2 502 835
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 8	-2 412 639	0
Summa långfristiga skulder		0	2 502 835
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		311 929	251 265
Skatteskulder		33 567	25 749
Övriga skulder		141 457	85 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		671 663	748 977
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 8	2 412 639	0
Summa kortfristiga skulder		3 571 255	1 111 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 396 824	5 949 065

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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 804 440	1 845 777
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	483	0
Debiterade vatten- och energikostnader	541 033	834 340
Debiterade värmekostnader	379 031	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	5 757	0
Övriga intäkter	-59	0
	926 245	834 340
Totalt nettoomsättning	2 730 685	2 680 117

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	42 755	23 780
Uppvärmning	728 791	763 001
Vatten och avlopp	76 770	72 924
Sophämtning	82 775	52 805
	931 091	912 510
Funktionell anläggningsservice		
Brandskydd	6 131	0
Radonmätning	0	1 230
	6 131	1 230
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	0	8 750
Trädgårdsskötsel	134 038	0
Snöröjning/sandning	104 857	34 626
Övriga köpta tjänster	0	15 089
	238 895	58 465
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	98 899	89 077
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 555	80 017
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	266 220	255 720
Tomträttsavgälder	243 800	302 352
	538 575	638 089
Reparationer		
Reparationer	175 475	264 911
Underhåll		
Underhåll	0	270 400
Totalt operativ drift och underhåll	1 989 065	2 234 682

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	25 312	8 438
Extra ekonomisk förvaltning	4 237	0
	29 549	8 438
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	618	3 488
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	18 111	9 836
Bankkostnader	1 203	756
Övriga kostnader	14 861	32 282
	34 176	42 875
Totalt administration och förvaltning	69 504	54 801
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	42 670	59 550
Sociala kostnader	12 212	17 533
	54 882	77 083
Totalt personalkostnader	54 882	77 083
Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 215 796	6 215 796
Utgående anskaffningsvärden	6 215 796	6 215 796
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 462 862	- 2 412 823
Årets avskrivningar	- 50 039	- 50 039
Utgående avskrivningar	-2 512 901	-2 462 862
Utgående redovisat värde	3 702 895	3 752 934
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 095 000	0
Taxeringsvärde mark	60 715 000	0
	101 810 000	0

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	282 250	282 250
Utgående anskaffningsvärden	282 250	282 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 207 051	- 181 984
Årets avskrivningar	- 25 067	- 25 067
Utgående avskrivningar	-232 118	-207 051
Utgående redovisat värde	50 132	75 199

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,93 %	901 925	901 925
Swedbank	2023-01-28	2,93 %	608 788	698 984
Swedbank	2023-01-28	2,93 %	901 926	901 926
Summa skulder till kreditinstitut			2 412 639	2 502 835
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 412 639	0
			0	2 502 835

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 454 000	4 454 000
Summa:	4 454 000	4 454 000

Underskrifter

den / 2023

Anders Pikkuniemi

Lars Helsten

Agneta Jörlemo

Joel Pirard

Jon Stjärnström

Jakob Rahm

Jonas Ingemarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Josefine Boman

Johan Sjölander

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Sjöträdgården ÅR22 Slutlig

Unikt dokument-id:

b5be2120-0d7b-4656-a065-3b4972f2e259

Dokumentets fingeravtryck:

9fbf0489d400859be4e3ed9894edda3198566f79626c1e6041c0501a64fe0ed292617d7a89b240f98142a
d7fb87ad8f2aa604583a3685999aec8c3c960176f43

Undertecknare



Joel Pirard

E-post: joel.pirard@gmail.com
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 94.234.119.75

Undertecknad med BankID: JOEL
PIRARD (197910104079)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:20:07 UTC



Jakob Rahm

E-post: jakob.rahm@gmail.com
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)
IP nummer: 213.163.156.184

Undertecknad med BankID: Jakob Erik
Rahm (198404075973)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:22:12 UTC



Anders Pikkuniemi

E-post: anderspikkuniemi@gmail.com
Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartphone)
IP nummer: 84.216.157.93

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:27:12 UTC



Jon Stjärnström

E-post: jon.stjarnstrom@gmail.com
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 213.163.156.170

Undertecknad med BankID: JON
STJARNSTRÖM (198211048577)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:31:31 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Agnetha Jörlemo

E-post: agnetha@jrinredare.se
Enhet: Safari 16.4 on iPhone iOS 16.4.1 (smartphone)
IP nummer: 78.82.113.106

Undertecknad med BankID: AGNETA
JÖRLEMO (196109178522)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:39:10 UTC



Lars Hellsten

E-post: larshellsten0@gmail.com
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 213.163.156.187

Undertecknad med BankID: LARS
HELLSTEN (195206181918)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 10:06:09 UTC



Jonas Ingemarsson

E-post: ingemarsson.jonas@gmail.com
Enhet: Mobile DuckDuckGo 5 on Unknown Android 13
(smartphone)
IP nummer: 217.213.72.151

Undertecknad med BankID: JONAS
INGEMARSSON (198503104633)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 10:55:51 UTC



Joel Pirard

Key Account Manager
Digpro Solutions AB (556718-1226)

E-post: joel.pirard@digpro.se
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 94.234.119.75

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-30 09:18:06 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-30 10:55:51 UTC

Accepterat samtycke

Genom att öppna detta dokument godkänner jag att viss persondata kommer att behandlas av GetAccept samt Digpro Solutions AB till exempel namn, epost och ostrukturerad personlig information som IP-adress och beteendedata. För mer information - läs vår [integritetspolicy](#)



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.