

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Trädgården 1
Gustavsberg

769639-4076

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar äganderätt av marken vilket innebär att ingen tomträtt betalas till kommunen.

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

Föreningen är medlemmar i två samfällighetsföreningar. Porslinsgaraget Samfällighetsförening som förvaltar ett gemensamt garage och Porslinsgårdens Samfällighetsförening som förvaltar en gata mellan 3 medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Klas Nygren
Axel Tesch
Johanna Branko
Douglas Staaf
Denis Swerski

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

David Walman

Rävisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Johanna Tamker
Jenny Runing Sparby

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Fastigheter

Föreningen omfattar 82 bostadsrättslägenheter i form av radhus och tvåbostadshus i åtta huskroppar om total bostadsarea 7508 kvm.

Fastigheten har beteckningen Värmdö Gustavsberg 1:477 och dess adress är Wilhelm Kåges gata 4-90.

Fastighetens areal är 9796 kvm.

Fastighetens byggår är 2022 och inflyttning skedde dels i december 2022 och dels i mars 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutligt tillträde av fastigheten

Föreningen gjorde en slutavräkning gentemot FAGH Holding AB (Franka Bostad) 2023-06-01 och i samband med detta tog över förvaltningen av fastigheten i sin helhet.

Avgiftshöjning

I april 2022 slutplacerade den dåvarande styrelsen föreningens lån i tre lika stora delar med en bindningstid på 1 år, 2 år och 3 år. Den genomsnittliga räntan för lånen var på 4,38 % att ställa mot den ränta på 2,50 % som använts i den ekonomiska planen för föreningen och som hade använts som underlag för beräkningen av den avgift fram till dess.

Utifrån detta behövde den nya styrelsen ta ett beslut om avgiftsökning för att föreningen skulle ha finansiella medel nog att betala för lånen och övriga utgifter. Föreningen hade vid det tillfället redan betalat den högre räntan i ett kvartal utan full täckning från avgifterna, så beslutet behövde tas snabbt. Efter genomgång av budget och kassaflödesanalys beslutade styrelsen i juli 2023 att höja hyran med 37% från och med augusti månad, vilket var den höjning som krävdes för att täcka upp för den högre räntekostnaden. Styrelsen valde att inte höja något för andra kostnader, utan prioriterade istället att arbeta aktivt för att reducera kostnaderna.

Flytt av försäkring

I samband med förnyelsen av föreningen försäkring togs offerter in från tre ytterligare försäkringsbolag och beslut fattades sedan att flytta försäkringen från Trygg-Hansa (via mäklare) till Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partner. Den årliga försäkringskostnaden gick därmed ned med 55 %.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg, org.nr 769639-4076, ägs till 100% av dess medlemmar.

Antal medlemmar vid ingången av räkenskapsåret: 98 stycken.

Antal medlemmar vid utgången av räkenskapsåret: 104 stycken.

Under året har det skett 7 överlåtelser och 5 medlemmar frånträtt samt 11 medlemmar tillträtt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning	4 815	152	0
Resultat efter finansiella poster	-2 563	-486	-54
Eget kapital	398 041	189 520	1 996
Balansomslutning	494 396	436 564	235 989
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 438	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 438	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	53	0	0
Räntekänslighet (%)	19,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	57	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	0,0	0,0

Gällande nyckeltalen så tänk på att föreningen inte har haft intäkter för hela 2023 och därav är nyckeltalen ej beräknade på ett helt år med intäkter och kostnader.

Upplysning vid förlust

Då föreningen är nybildad och verksamheten har inte stabiliserat sig än och att ränteläget inte tagit hänsyn i den ursprungliga budgeten. Så ser styrelsen inte några risker med föreningens förlust och att större omkostnadern finansieras med kassan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 930 000	37 130 000	-53 909	-486 131	189 519 960
Ökning av insatskapital	162 502 000	43 538 000			206 040 000
Kapitaltillskott			5 043 918		5 043 918
Disposition av föregående års resultat:			-486 131	486 131	0
Årets resultat				-2 562 789	-2 562 789
Belopp vid årets utgång	315 432 000	80 668 000	4 503 878	-2 562 789	398 041 089

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-540 040
årets förlust	-2 562 789
	-3 102 829

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	300 320
i ny räkning överföres	-3 403 149
	-3 102 829

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		4 815 172	151 988
Övriga intäkter		67 401	1 208
Summa rörelsens intäkter		4 882 573	153 196
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-2 500	0
Driftskostnader		-1 534 933	-637 501
Övriga kostnader		-111 288	-1 826
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 959 316	0
Summa rörelsens kostnader		-4 608 037	-639 327
Rörelseresultat		274 536	-486 131
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-34 600	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 802 725	0
Summa finansiella poster		-2 837 325	0
Resultat efter finansiella poster		-2 562 789	-486 131
Resultat före skatt		-2 562 789	-486 131
Årets resultat		-2 562 789	-486 131

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	483 214 818	161 905 469
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	251 058 859
Summa materiella anläggningstillgångar		483 214 818	412 964 328
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	8 069 553	8 164 589
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 069 553	8 164 589
Summa anläggningstillgångar		491 284 371	421 128 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 145 992	450 980
Övriga fordringar		12 636	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 160	101 267
Summa kortfristiga fordringar		1 206 788	552 247
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Summa kortfristiga placeringar		0	50 000
<i>Kassa och bank</i>		1 904 874	14 832 632
Summa omsättningstillgångar		3 111 662	15 434 879
SUMMA TILLGÅNGAR		494 396 033	436 563 796

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		315 432 000	190 060 000
Kapitaltillskott		5 043 918	0
Uppåtelseavgifter		80 668 000	0
Summa bundet eget kapital		401 143 918	190 060 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-540 040	-53 909
Årets resultat		-2 562 789	-486 131
Summa fritt eget kapital		-3 102 829	-540 040
Summa eget kapital		398 041 089	189 519 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	62 000 000	0
Summa långfristiga skulder		62 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggekreditiv	6	0	60 000 001
Skulder till kreditinstitut	7	31 380 750	0
Skulder till koncernföretag		54 264	38 063
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	393 896
Övriga skulder		587 984	180 042 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 331 946	6 569 107
Summa kortfristiga skulder		34 354 944	247 043 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		494 396 033	436 563 796

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 562 789	-486 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 959 316	0
Betald skatt	-8 348	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	388 179	-486 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-695 012	-450 980
Förändring av kortfristiga fordringar	48 819	-101 267
Förändring av leverantörsskulder	16 201	-14 756 759
Förändring av kortfristiga skulder	-244 085 843	207 273 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-244 327 656	191 478 663
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-73 209 806	-185 355 422
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	145 036	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 064 770	-185 355 422
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	206 040 000	188 010 000
Upptagna lån	93 850 000	-179 465 806
Amortering av lån	-469 250	0
Erhållna aktieägartillskott	5 043 918	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	304 464 668	8 544 194
Årets kassaflöde	-12 927 758	14 667 435
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	14 832 632	165 197
Likvida medel vid årets slut	1 904 874	14 832 632

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	9 600	0
Nedskrivningar	25 000	0
	34 600	0

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 905 469	161 905 469
Inköp	18 044 531	0
Omklassificeringar	306 224 134	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 174 134	161 905 469
Årets avskrivningar	-2 959 316	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 959 316	0
Utgående redovisat värde	483 214 818	161 905 469

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 058 859	65 703 437
Inköp	55 165 275	185 355 422
Omklassificeringar	-306 224 134	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	251 058 859
Utgående redovisat värde	0	251 058 859

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 164 589	8 164 589
Återbetalda insatser	-95 036	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 069 553	8 164 589
Utgående redovisat värde	8 069 553	8 164 589

Avser andelar i samfällighet.

Not 6 Byggekreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggekreditiv uppgår till	0	180 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	60 000 001

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 17-290175-269586	4,59	2024-04-30	31 380 750
Stadshypotek 17-290175-269587	4,18	2026-04-30	31 000 000
Stadshypotek 17-290175-269588	4,37	2025-04-30	31 000 000
			93 380 750
Kortfristig del av långfristig skuld			31 380 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	112 633 000	112 633 000
	112 633 000	112 633 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Klas Nygren
Ordförande

Axel Tesch

Douglas Staaf

Johanna Branko

Denis Siwerski

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Walman
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517330991

Dokument

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg ÅR
2023 V
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-13 12:32:05 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2024-05-13 19:42:23 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

David Walman (DW)
Personnummer 19800204-3233
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2024-05-13 14:02:41 CEST (+0200)

Klas Nygren (KN)
Personnummer 690408-0014
klas@nygren.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Nygren"
Signerade 2024-05-13 18:51:42 CEST (+0200)

Douglas Staaf (DS1)
Personnummer 930724-2454
douglas.staaf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Douglas Robert Martin Staaf"
Signerade 2024-05-13 15:41:40 CEST (+0200)

Denis Siwerski (DS2)
Personnummer 940913-1076
deniss__93@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Denis Artur Siwerski"
Signerade 2024-05-13 19:42:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517330991

Axel Tesch (AT)

Personnummer 861021-0190

axel.tesch@cyllinda.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Axel Tesch"

Signerade 2024-05-13 13:51:34 CEST (+0200)

Johanna Branko (JB)

Personnummer 870403-5701

johannaethagesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Elise Branko"

Signerade 2024-05-13 12:50:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

