

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2014 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brotorp Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar i området (t.ex. lekparken).

Styrelsen

Rikard Mattias Smith	Ordförande
Fredrik Bojang	Ledamot
Juan José Ilarregui	Ledamot
Andreas Paapa Salomonsson	Ledamot
Olov Ingvar Samuelsson	Ledamot

Josefine Louise Brolin	Suppleant
Richard Semakula Jr Katende	Suppleant
Helena Madeleine Sandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Peter Arhawi

Kristina Peltonen

Elisabeth Strömstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinhunden 1	2009	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

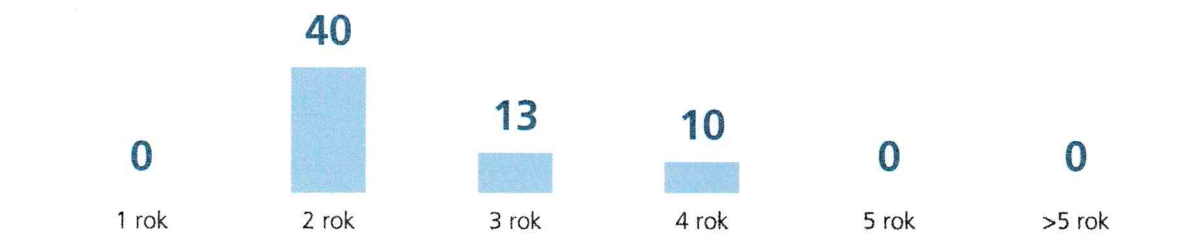
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 465 m², varav 3 615 m² utgör lägenhetsyta och 850 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Garage

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brunnar	2020	Slamsugning
Pergola	2020	Slipa och måla om
Trapphus	2020	Målning
Sittmöbler	2019	Slipa och måla om
Dörrar	2019	Måla om
Barnvagnsrum	2019	Måla om
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning ventkanaler	2021	
Motoriserad ventil barnvagnsrum	2021	Byte
Träpanel strykning	2021	Slipa och måla om
Undertak akustikplattor	2021	Justering/byte
Träpanel byte	2021	Byte vid behov.
Brunnar	2022	Slamsugning
Formbar leksand	2022	Byte
Sittmöbler	2022	Byte
Barnvagnsrum+Cykelförråd	2023	Måla om
Sittmöbler	2024	Slipa och måla om

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen
Fastighetsskötsel	Storholmen
Städning	Fresh Home
Hissavtal	Stockholm Hiss-Service AB
IP-TV	Ownit Broadband AB
Bredband	Ownit Broadband AB
El	Mälarenergi AB/Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	CASAB City Avfallsservice AB/Sundbybergs Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	J-Ps Snö & Trädgård
Vinterunderhåll	Miramix

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	3 062 463	3 016 578
Finansiella intäkter	145	84
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 425
	3 062 608	3 087 087

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 229 673	1 938 152
Finansiella kostnader	287 350	254 973
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-16 233	70 340
Ökning av kortfristiga fordringar	5 696	2 287
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	202 184	0
	3 208 672	2 265 752

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

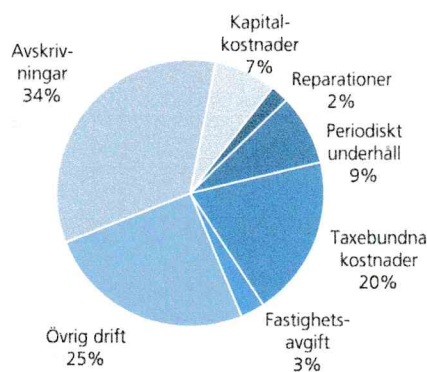
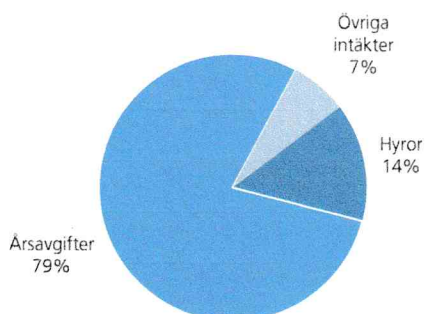
5 071 863 **5 217 926**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-146 064 **821 335**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny pergola.

Målning av trapphus.

Nya taggar till alla boende.

Ny strålkastare över garage porten.

Vid höststädning inventerades cyklar i cykelrummen och utanför ingångarna.

Två städdagar, en på våren och en på hösten genomfört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	668	667	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	59	60	57	81
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 209	8 347	8 347	8 347
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	82	86	86	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	26	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	57	44	39
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-758	-475	-358	16
Nettoomsättning (tkr)	3 061	3 011	2 933	2 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m² bostäder och 850 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	127 518 000	0	0	127 518 000
Fond för yttre underhåll	3 202 883	490 000	-110 250	2 823 133
S:a bundet eget kapital	130 720 883	490 000	-110 250	130 341 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 282 702	-490 000	-365 143	-4 427 559
Årets resultat	-758 306	-758 306	475 393	-475 393
S:a ansamlad förlust	-6 041 007	-1 248 306	110 250	-4 902 952
S:a eget kapital	124 679 876	-758 306	0	125 438 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-758 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 792 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 000
summa balanserat resultat	-6 041 007

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

323 985
-5 717 022

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 061 043	3 011 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 420	5 207
Summa rörelseintäkter		3 062 463	3 016 578
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 012 522	-1 694 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 361	-160 904
Personalkostnader	Not 6	-82 790	-82 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 303 890	-1 298 930
Summa rörelsekostnader		-3 533 563	-3 237 082
RÖRELSERESULTAT		-471 100	-220 504
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 350	-254 973
Summa finansiella poster		-287 205	-254 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-758 306	-475 393
ÅRETS RESULTAT		-758 306	-475 393

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	149 721 567	150 971 350
Pågående byggnation	Not 9	0	70 340
Summa materiella anläggningstillgångar		149 721 567	151 041 690
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 721 567	151 041 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 232	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 061 979	5 059 236
Summa kortfristiga fordringar		5 068 211	5 059 416
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		98 447	247 610
Summa kassa och bank		98 447	247 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 166 659	5 307 026
SUMMA TILLGÅNGAR		154 888 226	156 348 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		127 518 000	127 518 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 202 883	2 823 133
Summa bundet eget kapital		130 720 883	130 341 133

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 282 702	-4 427 559
Årets resultat		-758 306	-475 393
Summa fritt eget kapital		-6 041 007	-4 902 952

SUMMA EGET KAPITAL

124 679 876 **125 438 181**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 675 000	30 175 000
Leverantörsskulder		34 735	241 697
Skatteskulder		174 051	127 708
Övriga skulder		0	4 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 565	361 587
Summa kortfristiga skulder		30 208 351	30 910 535

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

154 888 226 **156 348 716**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 414 148	2 414 148
Hyror lokaler momspliktiga	0	1 200
Hyror lokaler	50 220	49 425
Hyror garage moms	0	273 715
Hyror garage	386 500	62 700
Kabel-TV intäkter	97 524	97 524
Bredbandsintäkter	112 644	112 644
Öresutjämning	7	14
	3 061 043	3 011 371

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 420	5 207
	1 420	5 207

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 290	82 751
	Fastighetsskötsel beställning	52 397	33 155
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 072	82 801
	Snöröjning/sandning	21 088	38 750
	Städning entreprenad	67 642	59 700
	Hissbesiktning	5 653	5 509
	Myndighetstillsyn	0	24 688
	Gemensamma utrymmen	0	6 425
	Gård	867	0
	Serviceavtal	37 976	27 590
	Förbrukningsmateriel	12 697	7 791
	Teleport/hissanläggning	5 000	12 018
	Brandskydd	38 053	26 489
	Fordon	3 431	1 167
		447 165	408 835
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 326
	Entré/trapphus	0	3 375
	Läs	12 462	0
	VVS	4 101	3 668
	Värmeanläggning/undercentral	3 812	0
	Elinstallationer	6 942	0
	Hiss	15 995	46 708
	Tak	6 075	5 000
	Vattenskada	33 363	0
		82 750	63 077
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	110 250
	Entré/trapphus	275 000	0
	VVS	9 166	0
	Elinstallationer	4 694	0
	Mark/gård/utemiljö	35 125	0
		323 985	110 250
	Taxebundna kostnader		
	El	107 110	113 196
	Värme	367 265	382 283
	Vatten	146 502	134 958
	Sophämtning/renhållning	124 610	118 949
		745 487	749 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 838	71 370
	Samfällighetsavgift	4 724	4 724
	Kabel-TV	90 919	90 828
	Bredband	132 287	132 300
		302 768	299 222
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 367	63 684
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 012 522	1 694 454

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	186	6 122
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 438
	Föreningskostnader	438	4 869
	Styrelseomkostnader	0	3 341
	Fritids- och trivselkostnader	2 609	3 928
	Förvaltningsarvode	90 000	62 766
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	11 794
	Administration	12 123	41 520
	Konsultarvode	7 255	8 125
		134 361	160 904
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	63 000
	Sociala kostnader	19 790	19 794
		82 790	82 794
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 298 930	1 298 930
	Laddstolpar	4 960	0
		1 303 890	1 298 930
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 093 000	159 093 000
	Nyanskaffningar	54 108	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 147 108	159 093 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 121 650	-6 822 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 303 890	-1 298 930
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 425 540	-8 121 650
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 721 567	150 971 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 200 000	29 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 034 000	60 034 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		98 034 000	98 034 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	96 000 000
	Lokaler	2 034 000	2 034 000
		98 034 000	98 034 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	70 340
		0	70 340

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	88 564	88 920
	Klientmedel hos SBC	4 973 415	4 970 316
		5 061 979	5 059 236

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 823 133	2 403 133
	Reservering enligt stadgar	490 000	490 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 250	-70 000
	Vid årets slut	3 202 883	2 823 133

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,757 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
Swedbank	0,757 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
Swedbank	0,757 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
Swedbank	0,724 %	8 075 000	8 575 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		29 675 000	30 175 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 675 000	-30 175 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 675 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. -

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 675 000	31 675 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	31 000	31 000
	Sociala avgifter	9 740	9 740
	Ränta	29 557	30 731
	Avgifter och hyror	254 268	290 116
		324 565	361 587

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2021



Rikard Mattias Smith
Ordförande



Juan Jose Ilarregui
Ledamot



Olov Ingvar Samuelsson
Ledamot



Fredrik Bojang
Ledamot



Andreas Paapa Salomonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG AB

Katrine Elbra
Auktoriserad revisor