

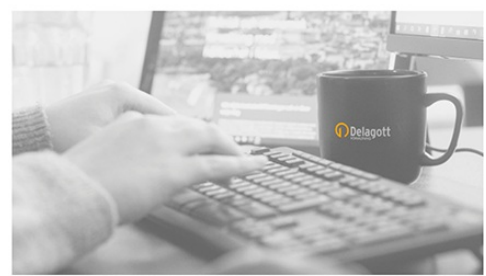
Brf The Garden Danderyd

Org.nr: 769628-9334

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen The Garden Danderyd, organisationsnummer 769628-9334, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Danderyd.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014

Ekonomisk plan registrerades år 2017

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

På stämman deltog 18 medlemmar varav 3 via fullmakt.

Styrelse

Ordförande	Susanna Salzedo Högman
Kassör	Jonas Zachrisson
Sekreterare	Annelie Blomqvist Asp
Ledamot	Niklas Söderquist
Ledamot	Kerstin Persson
Suppleant	Eva Lundberg
Suppleant	Kerstin Neld
Suppleant	Karl-Axel Björkehag

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Extern	Joakim Häll
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Åkesson sammankallande, och Malin Clausson och Ingemar Kjellberg

Information om fastigheten

Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med 2 respektive 4 våningar samt källarplan med underjordiskt garage.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet med matstudio, spa med bastu och bubbelbad, vinkällare samt gym. Fastigheten är utrustad med solceller samt garagemöjlighet för samtliga lägenheter.

Fastigheten belastas av följande servitut: årlig avgäld, last. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastighetsbeteckning: Danderyd Dalen 16

Föreningens adresser:

Noragårdsvägen 2
Klockar Malms väg 28-32

Värdeår: 2017

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	330
3 rok	13	1 338
4 rok	11	1 143
5 rok	3	366
Summa	33	3 177

Totalt antal bostadslägenheter: 33

Totalyta (m²): 3 618

Garage

	Antal platser
	33

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Garageförvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen:

- förhandlat nytt avtal med hissserviceföretag
- fortsatt driva garantiärenden gentemot ÅS
- fåtit elektrifiera källardörrar och installerat kameror i källargången
- låtit plantera buskar vid Rättarens väg
- omförhandlat lån 1/6
- omförhandlat avtalet med städfirman
- installerat brandsläckare i garaget
- låtit installera brytskydd på dörrar och tröskelplåtar
- låtit installera kodlås från garaget
- förbättrat pergolan
- låtit göra OVK kontroll samt ventilationsrengöring
- låtit förbättra bodarna samt
- låtit ta fram bygglovshandlingar för skärmtak över trappan till garaget.

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

33 bostadsrätter

57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 789	2 608	2 544	2 548
Årsavgifter, tkr	2 295	2 132	1 997	1 968
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 506	1 559	- 1 042	- 1 188
Soliditet ¹ , %	80	79	79	78
Räntekänslighet ² , %	19	21	22	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	38	78	77
Föreningen, kr				
Snittränta, %	1.9	1.2	0.97	0.99
Lån/kvm totalyta	11 372	11 745	12 049	12 381
Sparande/kvm totalyta	208	994	235	202
Energikostnad/kvm totalyta	90	100	103	94
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	689	644	629	619
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 951	13 376	13 722	14 100

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 350 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 255 000	352 922	- 4 955 192	1 559 180	164 211 910
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		285 930	-285 930		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-132 885	132 885		0
Balanseras i ny räkning			1 559 180	-1 559 180	0
Årets resultat				-1 505 606	-1 505 606
Belopp vid årets utgång	167 255 000	505 967	- 3 549 057	- 1 505 606	162 706 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 549 057
Årets resultat	- 1 505 606
Totalt	- 5 054 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 930
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 318 003
Balanseras i ny räkning	- 5 022 590
Totalt	- 5 054 663

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat vilket till stor del är en följd av höga avskrivningsposter. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett positivt justerat resultat på 433 550 kr. Höjda räntekostnader samt den ökade inflationen har också påverkat föreningens kostnader och till följd av detta har avgifterna höjts under 2023. 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 16%, ytterligare en höjning kan komma i juli 2024.

Föreningen har en stark kassa och har amorterat 1 350 000 kr under 2023. Föreningen fortsätter att följa utvecklingen av kostnader och styrelsen arbetar proaktivt för att föreningen fortsatt ska ha en god ekonomi.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 788 939	2 608 215
Övriga rörelseintäkter	3	3 938	2 846 381
Summa Rörelseintäkter		2 792 877	5 454 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 546 247	-1 218 158
Administration och förvaltning	5	-185 642	-241 399
Personalkostnader	6	-50 742	-51 483
Avskrivningar		-1 915 084	-1 905 053
Summa Rörelsekostnader		-3 697 715	-3 416 093
RÖRELSERESULTAT		-904 838	2 038 503
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 041	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 809	-479 342
Summa Finansiella poster		-600 768	-479 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 505 606	1 559 180
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 505 606	1 559 180
ÅRETS RESULTAT		-1 505 606	1 559 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	201 393 419	202 963 948
Inventarier, verktyg och installationer	8	116 367	160 004
Summa materiella anläggningstillgångar		201 509 786	203 123 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		201 509 786	203 123 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar		17 553	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 608	123 908
Summa kortfristiga fordringar		145 161	124 014
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 018 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 018 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		578 333	962 241
Summa kassa och bank		578 333	962 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 741 494	4 086 255
SUMMA TILLGÅNGAR		204 251 280	207 210 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		505 967	352 922
Medlemsinsatser		167 255 000	167 255 000
Summa bundet eget kapital		167 760 967	167 607 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 549 057	-4 955 192
Årets resultat		-1 505 606	1 559 180
Summa fritt eget kapital		-5 054 663	-3 396 012
SUMMA EGET KAPITAL		162 706 304	164 211 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 274 334	27 181 949
Summa långfristiga skulder		28 274 334	27 181 949
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 869 782	15 312 167
Leverantörsskulder		-3 322	135 597
Skatteskulder		44 620	19 614
Övriga skulder		20 969	9 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338 593	338 978
Summa kortfristiga skulder		13 270 642	15 816 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 251 280	207 210 207

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-904 838	2 038 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 084	1 905 053
Summa	1 010 246	3 943 556
Erhållen ränta	76 041	19
Erlagd ränta	-676 809	-479 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 478	3 464 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-27 796	302 848
Minskning av rörelseskulder	-120 745	-186 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 937	3 580 880
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-300 918	234 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 918	234 969
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-1 350 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	-1 389 981	2 715 849
Likvida medel vid årets början	3 962 241	1 246 392
Likvida medel vid årets slut	2 596 333	3 962 241

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	120	0,83
Stomkompletteringar/innerväggar	80	1,25
Värme, sanitet, VA	50	2,00
EI	40	2,50
Ventilation	30	3,33
Fasad/fönster	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Övrigt	30	3,33
Styr- och övervakning	20	5,00

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2 189 997

2 046 426

Hysesintäkter

Garage och p-platser

308 316

311 279

Kabel-TV

112 860

100 980

421 176

412 259

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader

105 201

85 241

Övriga intäkter

72 566

64 289

177 767

149 529

Totalt nettoomsättning

2 788 940

2 608 215

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Förlikningsersättning

0

2 846 081

Övriga ersättningar och intäkter

3 938

300

3 938

2 846 381

Totalt övriga rörelseintäkter

3 938

2 846 381

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	360 627	379 793
Vatten och avlopp	71 761	68 813
Sophämtning	46 898	39 001

479 286 **487 607**

Funktionell anläggningservice

Hiss	126 228	48 628
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	29 563	4 471

155 791 **53 099**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	29 602	30 000
Fastighetsstäd	143 964	135 845
Trädgårdsskötsel	143 635	161 907
Snöröjning/sandning	38 305	35 562

355 506 **363 314**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	113 340	102 256
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	46 201	42 307
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 346	10 274
Övriga driftkostnader	13 369	14 826

93 916 **67 407**

Reparationer

Reparationer	30 406	11 590
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	318 003	132 885
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 546 247 **1 218 158**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 370	5 290
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	55 540	48 855
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	39 941	37 202
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	20 160	19 200
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 045	2 970
Konsultarvode	21 969	75 179
Bankkostnader	3 510	3 165
Övriga administrativa kostnader	23 179	21 631
Övriga kostnader	9 927	27 908

64 630 **130 853**

Totalt administration och förvaltning

185 642 **241 399**

Not 6. Personalkostnader	2023	2022		
Styrelsen				
Styrelsearvode	42 000	42 000		
Sociala kostnader	8 742	9 483		
	50 742	51 483		
Totalt personalkostnader	50 742	51 483		
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	212 891 500	212 891 500		
Inköp	300 918	0		
Utgående anskaffningsvärden	213 192 418	212 891 500		
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 9 927 552	- 8 066 136		
Årets avskrivningar	- 1 871 447	- 1 861 416		
Utgående avskrivningar	-11 798 999	-9 927 552		
Utgående redovisat värde	201 393 419	202 963 948		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	90 231 000	90 231 000		
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000		
	129 231 000	129 231 000		
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	234 970	469 939		
Omklassificeringar	0	- 234 969		
Utgående anskaffningsvärden	234 970	234 970		
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 74 966	- 31 329		
Årets avskrivningar	- 43 637	- 43 637		
Utgående avskrivningar	- 118 603	- 74 966		
Utgående redovisat värde	116 367	160 004		
Not 9. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	0,90 %	14 512 167	14 712 167
Stadshypotek	2026-06-01	4,10 %	13 962 167	14 712 167
Stadshypotek	2024-06-01	0,69 %	12 669 782	13 069 782
Summa skulder till kreditinstitut			41 144 116	42 494 116
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 869 782	-15 312 167
			28 274 334	27 181 949

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
Summa:	67 500 000	67 500 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Susanna Salzedo Högman

Jonas Zachrisson

Annelie Blomqvist Asp

Niklas Söderquist

Kerstin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

BoRevision AB

Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 16.05.2024 19:10

DOCUMENT ID:

H1I4XRhmQ0

ENVELOPE ID:

r1NQ0hmXR-H1I4XRhmQ0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf The Garden Danderyd.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SUSANNA SALZEDO HÖGMAN susanna.salzedo@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:37 17.05.2024 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/12) IP: 79.86.174.64
JONAS ZACHRISSON carljonas.zachrisson@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:43 17.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/09) IP: 78.77.204.252
ANNELIE BLOMQUIST ASP blomquist.annelie@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 18:53 17.05.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/06) IP: 78.82.56.140
Kerstin Margareta Persson kepe53@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 18:53 16.05.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/29) IP: 95.193.158.16
NIKLAS SÖDERQVIST niklassoderquist53@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 19:40 16.05.2024 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/26) IP: 85.224.23.149
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 16:48 20.05.2024 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

* 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