

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Trädgården 1
Gustavsberg

769639-4076

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Axel Tesch
Frida Axiö
Johanna Branko
Douglas Staaf
Denis Swerski

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Klas Nygren

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Anders Von Scheele

Rävisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Johanna Tamker
Emma Svedberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

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

Tvåårsbesiktningar och garantifrågor

Styrelsen har tillsammans med entreprenören Franka förberett och genomfört tvåårsbesiktningar för etapp 1. Kommunikation med besiktningsman och boende har samordnats av styrelsen och ansvar för deltagande under besiktningsdagar har fördelats. Särskilda besiktningar har också utförts med anledning av fel i avrinning från balkonger och fuktproblem, där fortsatt dialog med Franka pågår.

Förrådsprojektet

Ett arbete har pågått under året med att ta in offerter för att uppföra nya förråd. Trots upprepade försök har inga slutliga offerter kunnat erhållas, och projektet har därför fördröjts. Frågan planeras att tas upp igen under kommande år.

Underhåll och förbättringar

Flera förbättringsåtgärder har genomförts under året. Tätskiktet på lilla lekplatsen har färdigställts. Utebelysningen mellan husen har setts över och åtgärdats, och dessutom har belysningen på Brandgatan förbättrats för att öka tryggheten i området.

Arbetet har inneburit samordning med externa entreprenörer och andra föreningar.

Efter dialog med Franka och deras underentreprenörer har en hållbar lösning för kylskåpens ventilation implementerats.

Detta säkerställer att ventilationen fungerar optimalt och att framtida problem med överhettning och garantifrågor kan undvikas.

Kommunikation och digitalisering

Styrelsen har diskuterat uppgradering av hemsidan och tagit steg mot att förbättra både boendekommunikation och information för mäklare.

Ett digitalt välkomstbrev samt reviderade trivselregler har också tagits fram.

Styrelsen har även med jämna mellanrum skickat ut nyhetsbrev där aktuella händelsen i föreningen har berörts.

Flera tillägg har gjorts i trivselreglerna, bland annat gällande:

- Bollspel och trafikregler på innergården
- Förbud mot yttre åverkan utan styrelsens godkännande

Gruppavtal för bredband

Under våren har föreningen förhandlat om nytt gruppavtal för bredband. Efter jämförelse mellan olika leverantörer beslutade styrelsen att gå vidare med Tele2, som matchade den offert vi tidigare fått från Bahnhof. Avtalet ger samtliga medlemmar tillgång till bredbandstjänster till ett förmånligt pris, vilket även förenklar administration och stärker föreningens digitala infrastruktur.

Ekonomi och förvaltning

Föreningen har utvärderat olika alternativ för ekonomisk förvaltning för att minska kostnaderna. Arbetet har fortsatt med att reda ut tidigare felaktig debitering från Vattenfall.

Samarbete med andra aktörer

Fortsatt dialog med BRF Fabrikshuset har förts kring trafik och belysning på Brandgatan. Regelbundna avstämningsmöten har hållits med Franka och dess projektledare.

Medlemskap och andrahandsuthyrningar

Flera nya medlemmar har antagits under året, och ett antal ansökningar om andrahandsuthyrning har beviljats enligt föreningens riktlinjer.

Justering av stadgar

Under extrastämman 240305 och årsstämman 240528 beslutades det om att ändra stadgarna för att möjliggöra för digitala föreningsstämmor. Stadgarna är nu implementerade och registrerade hos bolagsverket.

Medlemsinformation

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

Antal medlemmar vid ingången av räkenskapsåret: 104 stycken.

Antal medlemmar vid utgången av räkenskapsåret: 118 stycken.

Under året har det skett 17 överlåtelser och 5 medlemmar frånträtt samt 20 medlemmar tillträtt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning	6 645	4 815	152	0
Resultat efter finansiella poster	-3 773	-2 563	-486	-54
Eget kapital	394 268	398 041	189 520	1 996
Balansomslutning	489 747	494 396	436 564	235 989
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	865	642	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 312	12 438	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 312	12 438	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	53	0	0
Räntekänslighet (%)	14,2	19,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	76	57	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,1	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 omkostnaderna finansieras med kassan.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	315 432	80 668	0	4 504	-2 563	398 041
Disposition av föregående års resultat:			300	-2 863	2 563	0
Årets resultat					-3 773	-3 773
Belopp vid årets utgång	315 432	80 668	300	1 641	-3 773	394 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 640 768
årets förlust	-3 772 680
	-2 131 912

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	300 320
i ny räkning överföres	-2 432 232
	-2 131 912

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror

6 644 597

4 815 172

Övriga intäkter

46 073

67 401

Summa rörelsens intäkter

6 690 670

4 882 573

Rörelsens kostnader

Reparationer

0

-2 500

Driftskostnader

-1 100 203

-1 534 933

Övriga kostnader

-197 430

-111 288

Personalkostnader

2

-81 585

0

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-5 073 112

-2 959 316

Summa rörelsens kostnader

-6 452 330

-4 608 037

Rörelseresultat

238 340

274 536

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

3

0

-34 600

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

89

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 011 109

-2 802 725

Summa finansiella poster

-4 011 020

-2 837 325

Resultat efter finansiella poster

-3 772 680

-2 562 789

Resultat före skatt

-3 772 680

-2 562 789

Årets resultat

-3 772 680

-2 562 789

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	478 141 706	483 214 818
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		478 141 706	483 214 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	8 069 553	8 069 553
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 069 553	8 069 553
Summa anläggningstillgångar		486 211 259	491 284 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 135 309	1 145 992
Övriga fordringar		5 108	12 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 490	48 160
Summa kortfristiga fordringar		1 223 907	1 206 788
<i>Kassa och bank</i>		2 311 335	1 904 874
Summa omsättningstillgångar		3 535 242	3 111 662
SUMMA TILLGÅNGAR		489 746 501	494 396 033

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		315 432 000	315 432 000
Uppåtelseavgifter		80 668 000	80 668 000
Fond för yttre underhåll		300 320	0
Summa bundet eget kapital		396 400 320	396 100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 640 768	4 503 878
Årets resultat		-3 772 680	-2 562 789
Summa fritt eget kapital		-2 131 912	1 941 089
Summa eget kapital		394 268 408	398 041 089

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	31 000 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	62 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	61 442 250	31 380 750
Leverantörsskulder		31 143	54 264
Aktuella skatteskulder		600 159	587 984
Övriga skulder		93 344	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 311 197	2 331 946
Summa kortfristiga skulder		64 478 093	34 354 944

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

489 746 501 **494 396 033**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 772 680	-2 562 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 073 112	2 959 316
Betald skatt	3 240	-8 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 303 672	388 179

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 683	-695 012
Förändring av kortfristiga fordringar	-31 042	48 819
Förändring av leverantörsskulder	-23 121	16 201
Förändring av kortfristiga skulder	84 769	-244 085 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 344 961	-244 327 656

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-73 209 806
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	145 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-73 064 770

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	206 040 000
Upptagna lån	0	93 850 000
Amortering av lån	-938 500	-469 250
Erhållna aktieägartillskott	0	5 043 918
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-938 500	304 464 668

Årets kassaflöde

406 461 -12 927 758

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 904 874	14 832 632
Likvida medel vid årets slut	2 311 335	1 904 874

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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	9 600
Nedskrivningar	0	25 000
	0	34 600

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 174 134	161 905 469
Inköp	0	18 044 531
Omklassificeringar	0	306 224 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 174 134	486 174 134
Ingående avskrivningar	-2 959 316	0
Årets avskrivningar	-5 073 112	-2 959 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 032 428	-2 959 316
Utgående redovisat värde	478 141 706	483 214 818

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	251 058 859
Inköp	0	55 165 275
Omklassificeringar	0	-306 224 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 069 553	8 164 589
Återbetalda insatser		-95 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 069 553	8 069 553
Utgående redovisat värde	8 069 553	8 069 553

Avser andelar i samfällighet.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 17-290175-269586	3,79	2025-01-30	30 442 250	31 380 750
Stadshypotek 17-290175-269587	4,18	2026-04-30	31 000 000	31 000 000
Stadshypotek 17-290175-269588	4,37	2025-04-30	31 000 000	31 000 000
			92 442 250	93 380 750
Kortfristig del av långfristig skuld			61 422 250	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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	112 633 000	112 633 000
	112 633 000	112 633 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Axel Tesch
Ordförande

Frida Axiö
Ledamot

Douglas Staaf
Ledamot

Johanna Branko
Ledamot

Denis Siwerski
Ledamot

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

Anders Von Scheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546012191

Dokument

Brf Trädgården 1 Gustavsberg ÅR 2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-06 14:21:58 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-08 08:00:46 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Axel Tesch (AT)
Personnummer 8610210190
axel.tesch@cyllinda.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Axel Tesch"
Signerade 2025-05-06 14:23:44 CEST (+0200)

Frida Axiö (FA)
Personnummer 197412151404
fridaaxio@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA AXIÖ"
Signerade 2025-05-07 21:24:31 CEST (+0200)

Douglas Staaf (DS1)
Personnummer 199307242454
douglas.staaf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Douglas Robert Martin Staaf"
Signerade 2025-05-07 08:35:54 CEST (+0200)

Johanna Branko (JB)
Personnummer 198704035701
johannaethagesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Elise Branko"
Signerade 2025-05-06 14:30:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546012191

Denis Siwerski (DS2)

Personnummer 9409131076

deniss__93@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Denis Artur Siwerski"

Signerade 2025-05-07 21:21:58 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-08 08:00:46 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>

