

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Tre Trädgårdar
Org nr: 769610-6405



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tre Trädgårdar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. det har varit mindre reparationer jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende främst på högre taxa för fastighetsdelen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 569% till 312%.

I resultatet ingår avskrivningar med 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 276 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 17 i Skövde kommun. På fastigheten finns en byggnad med 23 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1932 av arkitektfirman FA Neuendorf & Son åt byggmästare Ernst J Nyström. Fastighetens adress är Storgatan 34, Skolgatan 11 och Torgilsgatan 1 i Skövde.

Fastigheten ingår i detaljplan 440 antagen 1995-06-13 vilket är en del i bevarandeplanen för Vasastaden. Fastigheten har märkning Q1 vilket innebär att samtliga förändringar i yttre miljö är bygglovspliktiga.

Fastigheten har förmån av servitutavseende rätt till parkering om 6 st parkeringsplatser.

Fastigheten är byggd i nordisk klassicism till det yttre med en mäktig portik vid huvudingången längs med Skolgatan. I entrén återfinns även fyra stycken joniska kolonner som utmärker byggnaden tillsammans med flertalet kolosspilastrar och tandsnittsfris. Längs med Storgatan återfinns även ett burspråk i kopparplåt vilket även har förstärkts vid entrén Skolgatan där taket är omlagt i kopparplåt för att bevara husets byggnadsstil.

Invändigt återfinns arv efter modernismen och funktionalismen som kom under 1930-talet där bland annat Terrazzogolv finns som trappgolv tillsammans med schackmönstrat klinkersgolv i brunt och vitt. På senare år är även fastigheten ommålad invändigt varvid tidsenligt snitt har försökt återskapas med bland annat kolonner och marmorering. y

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	3
3 rum och kök	11
4 rum och kök	5
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	2
Antal p-platser	10

Total tomtarea	1 257 m ²
Total bostadsarea	2 106 m ²
Total lokalarea	276 m ²

Årets taxeringsvärde	29 553 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 327 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Amm Con AB	108	2023-04-30
Hårstudion	80	2023-04-30
Hair by Michaela Ångman	87	2023-04-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,86 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen kontor i Skövde har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Securitas AB	Fastighetsjour
Skövde Nät AB	Fastighetsel
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärme
Avfallshantering Östra Skaraborg AB	Sophantering
Tele2 Sverige AB	Internet/Kabel-TV
Berendsen Textil Service AB	Textiltvätt/Mattor
Maskinfirma GLAJ AB	Service tvättmaskiner
E-Gain AB	Energiövervakning
Beckman Trädgårdsutveckling	Trädgårdsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 3 664 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 366 tkr (154 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 84 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Kommentar
Ytterbelysning innergård	18 tkr
Balkongrenovering	304 tkr
Installation av toalett i gemensamt utrymme	32 tkr
Installation av bokning samt låssystem för dörrar	59 tkr
Renovering av entré Skolgatan, stuprör	29 tkr
Balkongrenovering forts. och målning garageportar	45 tkr
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	40 tkr
Installationer, ventilation OVK	83 tkr
Huskropp utvändigt, plåtarbete	17 tkr
Installation Ecoguard	46 tkr
Tilläggsisolering vind	181 tkr
Målning frisersalong	12 tkr
Anläggning markytor	59 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	45 132
Huskropp utvändigt	52 190
Övrigt	9 732

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmeväxlare	2024	
Tvättning av fasadyta tegel	2026	
Översyn av FTX-aggregat	2026	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Katrin Jönsson	Ordförande	2023
Sara Kjellén	Sekreterare	2024
Tom Österlund	Vice ordförande	2023
Henrik Falck	Ledamot	2024
Mats Forsberg	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Göthensten	Suppleant	2022-09-12 ersätts ej
Mattias Thorsell	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde Martin Johansson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lotta Standar	2023
Hanna Minkkinen	2023
Rolf Jönsson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 606	1 600	1 560	1 536	1 494
Resultat efter finansiella poster	271	-48	189	138	52
Resultat exklusive avskrivningar	514	195	430	375	266
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	314	-152	33	23	-116
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	146	167	148	160
Balansomslutning	39 329	41 181	41 241	41 206	41 151
Soliditet %	66	62	62	62	62
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	312	569	517	432	453
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	50	-	-	-

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 727 075	684 016	1 675 091	-335 418	-48 114
Disposition enl. årsstämmobeslut				-48 114	48 114
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-107 055	107 055	
Årets resultat					270 591
Vid årets slut	23 727 075	684 016	1 768 036	-476 477	270 591

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-383 532
Årets resultat	270 591
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 055
Summa	-205 886

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 205 886

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *uj*

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 744	1 599 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 271	9 871
Summa rörelseintäkter		1 614 015	1 609 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-701 714	-1 025 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 042	-208 167
Personalkostnader	Not 6	-27 002	-21 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-243 352	-243 352
Summa rörelsekostnader		-1 186 110	-1 498 523
Rörelseresultat		427 905	111 020
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 627	2 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 494	5 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-168 434	-166 985
Summa finansiella poster		-157 313	-159 134
Resultat efter finansiella poster		270 591	-48 114
Årets resultat		270 591	-48 114

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 218 737	38 462 089
Summa materiella anläggningstillgångar		38 218 737	38 462 089
Summa anläggningstillgångar		38 218 737	38 462 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 015	456
Övriga fordringar	Not 11	10 674	10 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	64 669	63 480
Summa kortfristiga fordringar		76 358	74 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 034 341	2 644 072
Summa kassa och bank		1 034 341	2 644 072
Summa omsättningstillgångar		1 110 698	2 718 564
Summa tillgångar		39 329 435	41 180 653

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 411 091	24 411 091
Fond för yttre underhåll		1 768 037	1 675 091
Summa bundet eget kapital		26 179 128	26 086 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-476 477	-335 418
Årets resultat		270 591	-48 114
Summa fritt eget kapital		-205 886	-383 532
Summa eget kapital		25 973 242	25 702 650
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar av lån)	Not 14	3 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder	Not 15	63 149	83 755
Skatteskulder		97 294	96 964
Övriga skulder	Not 16	19 682	17 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	176 068	280 121
Summa kortfristiga skulder		3 356 193	5 478 002
Summa eget kapital och skulder		39 329 435	41 180 653

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✓

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 307 040	1 307 040
Hyror, lokaler	254 724	249 132
Hyror, garage	17 280	16 800
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Debiterad fastighetsskatt-	8 700	8 700
Summa nettoomsättning	1 605 744	1 599 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 515	8 792
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	1 759	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	8 271	9 871

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-107 055	-139 589
Reparationer	-63 813	-296 866
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 467	-48 827
Försäkringspremier	-24 246	-22 959
Kabel- och digital-TV	-11 228	-11 020
Bevakningskostnader	-3 733	-3 499
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-67 621
Snö- och halkbekämpning	-988	0
Förbrukningsinventarier	-15 083	-1 049
Vatten	-59 781	-54 617
Fastighetsel	-92 490	-63 613
Uppvärmning	-230 413	-276 704
Sophantering och återvinning	-18 410	-17 213
Förvaltningsarvode drift	-26 007	-21 702
Summa driftskostnader	-701 714	-1 025 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 644	-169 727
IT-kostnader	-3 455	-3 455
Arvode, yrkesrevisorer	-14 708	-14 280
Övriga förvaltningskostnader	-4 708	-3 378
Kreditupplysningar	-54	-482
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-6 902
Bankkostnader	-2 100	-1 544
Övriga externa kostnader	-8 335	-8 399
Summa övriga externa kostnader	-214 042	-208 167

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-17 500
Sociala kostnader	-5 002	-4 225
Summa personalkostnader	-27 002	-21 725

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-236 373	-236 373
Avskrivning Markinventarier	-6 979	-6 979
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-243 352	-243 352

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 203	5 156
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	278	133
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 494	5 289

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-168 072	-166 465
Räntekostnader till kreditinstitut	-362	-520
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-168 434	-166 985

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 798 075	28 798 075
Mark	11 179 000	11 179 000
Markinventarier	34 897	34 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 011 972	40 011 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 538 251	-1 301 878
Markinventarier	-11 632	-4 653
	-1 549 883	-1 306 531
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-236 373	-236 373
Årets avskrivning markinventarier	-6 979	-6 979
	-243 352	-243 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 793 235	-1 549 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 218 737	38 462 089
Varav		
Byggnader	27 023 451	27 259 824
Mark	11 179 000	11 179 000
Markinventarier	16 285	23 265
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 200 000	22 800 000
Lokaler	1 353 000	1 527 000
Totalt taxeringsvärde	29 553 000	24 327 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 124 000</i>	<i>16 632 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 429 000</i>	<i>7 695 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 674	10 556
Summa övriga fordringar	10 674	10 556

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 487	11 759
Förutbetalda driftkostnader	919	915
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 661	43 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 067	2 840
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	288	288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 247	4 087
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 669	63 480

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	428 800	1 723 831
Transaktionskonto	605 541	920 241
Summa kassa och bank	1 034 341	2 644 072

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	13 000 000	15 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	10 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,34%	2023-03-30	5 000 000,00	0,00	2 000 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			15 000 000,00	0,00	2 000 000,00	13 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 3 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	59 686	75 397
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 463	8 358
Summa leverantörsskulder	63 149	83 755

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	8 080	7 687
Skuld sociala avgifter och skatter	11 602	9 475
Summa övriga skulder	19 682	17 162

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 755	80 802
Upplupna elkostnader	13 579	10 989
Upplupna vattenavgifter	15 116	13 344
Upplupna värmekostnader	33 377	36 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 241	138 023
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 068	280 121

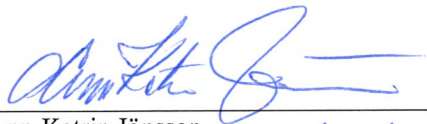
Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000 <i>ny</i>

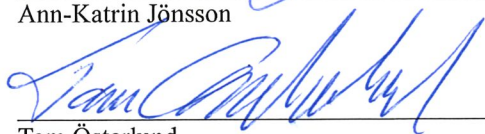
Styrelsens underskrifter

Skövde 2023-03-21

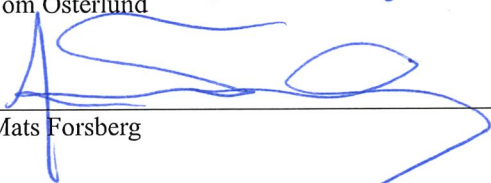
Ort och datum



Ann-Katrin Jönsson



Tom Österlund



Mats Forsberg



Sara Kjellén



Henrik Falck

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/4 2023



Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar
Org.nr 769610-6405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tre Trädgårdar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

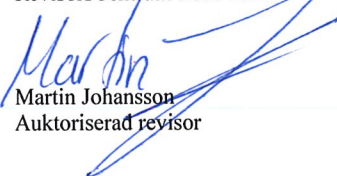
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 3 april 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tre Trädgårdar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tre Trädgårdar i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

