



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdssporten i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinthunden 1	2009	Sundbybergs kommun

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 615 kvm och 2 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 4465 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jean Peter Arhawi	Ordförande
Jenny Lindenmo	Styrelseledamot
Anna Maria Birgitta Zack Efraimsson	Styrelseledamot
Natalya Poznii	Styrelseledamot

### Valberedning

Johanna Fahlström  
Elisabeth Strömstedt  
Kristina Peltonen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte kanalfläktar garage  
Laga skador betongfasad  
Målning av grindar  
Spolning avloppstammar/rör  
Brunnar - Slamsugning
- 2022 ● Sittmöbler - Slipad oljad
- 2020 ● Pergola - Slipa och måla om  
Trapphus - Målning
- 2019 ● Dörrar - Måla om  
Barnvagnsrum - Måla om

## Planerade underhåll

- 2026 ● Slipning och oljning av entrépartier/dörrar
- 2025 ● OVK  
Rensa ventilationskanaler  
Slamsugning brunnar gård
- 2024 ● Avfuktning garage  
Måla dörrar och träfasader komplementbyggnader  
Byte torkumlare

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Städning	Fresh Home AB
Hissavtal	Stockholm Hiss-Service AB
IP/TV, Bredband	Ownit Broadband AB
El	Mälarenergi AB/Vattenfall AB
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Sophämtning	Casab City Avfallsservice AB/Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll    JC Miljöstäd  
Brandskydd                                    Brandsäkra Norden AB

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Brotorp Samfällighetsförening, med en andel på 5%.  
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar i området, exempelvis lekparker.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 17% per 2024-01-01.

#### **Övriga uppgifter**

Under året har hållits två välbesökta gemensamma städdagar med samkväm.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 468 578	3 045 299	3 091 118	3 061 043
Resultat efter fin. poster	-2 036 607	-1 292 961	-650 067	-758 306
Soliditet (%)	81	80	80	80
Yttre fond	4 020 322	3 858 898	3 368 898	3 202 883
Taxeringsvärde	126 533 000	126 533 000	98 034 000	98 034 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	826	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 766	8 043	8 209	8 209
Skuldsättning per kvm totalyta	6 288	6 512	6 646	6 646
Sparande per kvm totalyta	-117	101	147	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	42	26	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	86	86	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	33	33
Energikostnad per kvm totalyta	183	165	145	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,40	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -516 508 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Under 2023 översteg kostnaderna budgeten, främst gällande räntekostnader, men även gällande löpande fastighetsförvaltning.

För 2024 har föreningen höjt sina medlemsavgifter med 17 procent samt amorterat 1 000 000 kronor på lånen. Vi har ingen skuld enligt underhållsplanen utan istället en fond för underhåll som överstiger planerat underhåll de närmast kommande 10 åren. På längre sikt behöver fonden stärkas och föreningen förväntar sig möjlighet till detta om räntorna går ned.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	127 518 000	-	-	127 518 000
Fond, yttre underhåll	3 858 898	-438 576	600 000	4 020 322
Balanserat resultat	-7 347 089	-854 385	-600 000	-8 801 474
Årets resultat	-1 292 961	1 292 961	-2 036 607	-2 036 607
<b>Eget kapital</b>	<b>122 736 848</b>	<b>0</b>	<b>-2 036 607</b>	<b>120 700 241</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 201 474
Årets resultat	-2 036 607
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
<b>Totalt</b>	<b>-10 838 081</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	408 806
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 429 275</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 468 578	3 045 299
Övriga rörelseintäkter	3	35 695	7 028
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 504 273</b>	<b>3 052 327</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 755 147	-2 365 964
Övriga externa kostnader	9	-253 621	-184 359
Personalkostnader	10	-91 990	-91 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 368	-1 307 178
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 422 127</b>	<b>-3 949 487</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-917 854</b>	<b>-897 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 247	11 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 191 000	-407 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 118 753</b>	<b>-395 801</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 036 607</b>	<b>-1 292 961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 036 607</b>	<b>-1 292 961</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	146 129 200	147 450 568
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 129 200</b>	<b>147 450 568</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>146 129 200</b>	<b>147 450 568</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 857	29 966
Övriga fordringar	13	3 562 749	5 059 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19 506	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 615 112</b>	<b>5 089 675</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		91 158	88 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>91 158</b>	<b>88 896</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 706 270</b>	<b>5 178 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 835 470</b>	<b>152 629 139</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 518 000	127 518 000
Fond för yttre underhåll		4 020 322	3 858 898
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>131 538 322</b>	<b>131 376 898</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 801 474	-7 347 089
Årets resultat		-2 036 607	-1 292 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 838 081</b>	<b>-8 640 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>120 700 241</b>	<b>122 736 848</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 075 000	29 075 000
Leverantörsskulder		212 127	94 087
Skatteskulder		246 464	233 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	601 638	489 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 135 229</b>	<b>29 892 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 835 470</b>	<b>152 629 139</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-917 854</b>	<b>-897 160</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 321 368	1 307 178
	<b>403 514</b>	<b>410 018</b>
Erhållen ränta	72 247	11 269
Erlagd ränta	-1 115 618	-332 048
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-639 857</b>	<b>89 239</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 932	73 152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	167 556	81 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-541 233</b>	<b>243 397</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-340 520
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-340 520</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 000 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 541 233</b>	<b>-697 123</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 011 669</b>	<b>5 708 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 470 436</b>	<b>5 011 669</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trädgårdssporten i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och kabel-tv.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 776 404	2 372 031
Hysesintäkter lokaler	57 394	51 774
Hysesintäkter garage	398 587	382 000
Intäkter kabel-TV	97 524	96 363
Bredband	112 644	111 303
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	201	0
Pantsättningsavgift	5 691	10 626
Andrahandsuthyrning	19 417	21 198
Öres- och kronutjämning	-4	3
<b>Summa</b>	<b>3 468 578</b>	<b>3 045 299</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	35 695	0
Övriga intäkter	0	7 028
<b>Summa</b>	<b>35 695</b>	<b>7 028</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	111 360	91 313
Fastighetsskötsel utöver avtal	340 983	57 859
Fastighetsskötsel gård enl avtal	54 465	53 100
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 281	31 489
Städning enligt avtal	63 452	68 090
Städning utöver avtal	0	5 363
Sotning	0	7 954
Hissbesiktning	6 263	11 849
Brandskydd	43 895	36 062
Myndighetstillsyn	0	1 969
Gårdkostnader	21 870	1 132
Gemensamma utrymmen	2 769	12 995
Snöröjning/sandning	85 316	57 251
Serviceavtal	3 691	22 887
Fordon	0	2 105
Förbrukningsmaterial	16 537	10 672
<b>Summa</b>	<b>763 882</b>	<b>472 090</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	3 213	0
Dörrar och lås/porttele	9 969	7 423
VVS	5 300	3 160
Ventilation	24 413	0
Elinstallationer	11 170	9 138
Hissar	44 478	65 272
Mark/gård/utemiljö	55 613	48 888
<b>Summa</b>	<b>154 156</b>	<b>133 881</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	210 075	0
Gemensamma utrymmen	67 313	21 475
Hiss	0	342 726
Mark/gård/utemiljö	26 000	74 375
Garage/parkering	105 418	0
<b>Summa</b>	<b>408 806</b>	<b>438 576</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	204 666	188 835
Uppvärmning	416 295	382 104
Vatten	196 968	166 968
Sophämtning/renhållning	174 438	164 054
Grovsopor	4 719	0
<b>Summa</b>	<b>997 086</b>	<b>901 961</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 673	74 036
Bredband	223 128	223 128
Samfällighetsavgifter	1 980	1 264
Fastighetsskatt	125 437	121 027
<b>Summa</b>	<b>431 218</b>	<b>419 455</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 348
Tele- och datakommunikation	299	0
Inkassokostnader	5 467	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 120
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	19 625
Fritids och trivselkostnader	3 886	9 267
Föreningskostnader	17 517	11 975
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	96 706	93 984
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 000
Korttidsinventarier	0	5 925
Administration	29 866	26 397
Konsultkostnader	61 538	3 718
<b>Summa</b>	<b>253 621</b>	<b>184 359</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	21 990	21 986
<b>Summa</b>	<b>91 990</b>	<b>91 986</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 190 886	406 967
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5
Övriga räntekostnader	114	98
<b>Summa</b>	<b>1 191 000</b>	<b>407 070</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	159 487 628	159 147 108
Årets inköp	0	340 520
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>159 487 628</b>	<b>159 487 628</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 037 059	-10 729 881
Årets avskrivning	-1 321 368	-1 307 178
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 358 427</b>	<b>-12 037 059</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>146 129 200</b>	<b>147 450 568</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 200 000</i>	<i>29 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 533 000	80 533 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
<b>Summa</b>	<b>126 533 000</b>	<b>126 533 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	183 471	136 646
Klientmedel	0	1 156 194
Övriga kortfristiga fordringar	0	290
Transaktionskonto	424 188	0
Borgo räntekonto	2 955 090	3 766 579
<b>Summa</b>	<b>3 562 749</b>	<b>5 059 709</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	14 306	0
Förutbet städ	5 200	0
<b>Summa</b>	<b>19 506</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	6 200 000	7 200 000
Swedbank	2024-03-28	4,62 %	7 475 000	7 475 000
<b>Summa</b>			<b>28 075 000</b>	<b>29 075 000</b>
Varav kortfristig del			28 075 000	29 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 075 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### **NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	174 385	99 003
Uppl kostnad arvoden	38 000	38 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 940	11 940
Förutbet hyror/avgifter	377 313	340 977
<b>Summa</b>	<b>601 638</b>	<b>489 920</b>

#### **NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 675 000	31 675 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Anna Maria Birgitta Zack Efraimsson  
Styrelseledamot

---

Jean Peter Arhawi  
Ordförande

---

Jenny Lindenmo  
Styrelseledamot

---

Natalya Poznii  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 10:50

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 03.04.2024 09:16

DOCUMENT ID:  
SJm0EGK91C

ENVELOPE ID:  
SyeAEMYc1A-SJm0EGK91C

DOCUMENT NAME:  
Brf Trädgårdssporten i Järvastaden, 769617-5244 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNY LINDENMO jennylingenmo@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 09:20 03.04.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/06) IP: 94.191.137.1
2. Jean Peter Arhawi p.arhawi@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 09:49 03.04.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/25) IP: 83.191.109.224
3. Anna Maria Birgitta Zack Efraimsson anna@abr.se	Signed Authenticated	03.04.2024 10:01 03.04.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/25) IP: 90.230.34.15
4. Natalya Poznii talya.pozniy@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 10:32 03.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/06) IP: 212.107.137.86
5. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	03.04.2024 10:50 03.04.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden, org. nr 769617-5244

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 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

Våra 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 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 revisorssed 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 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 Trädgårdssporten i Järvastaden för år 2023 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2024 10:51

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 03.04.2024 09:16

DOCUMENT ID:  
SJWR4GtckA

ENVELOPE ID:  
HyC4zY91A-SJWR4GtckA

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023 Brf Trädgårdporten i Järvastaden.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	03.04.2024 10:51 03.04.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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