

Årsredovisning
för
Brf Trädgården
716414-2429

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Trädgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring av eget kapital.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnader, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vivstavarv 1:31, bebyggdes 1988. Föreningen registrerades 1986-10-02 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Nygatan 29-93 i Timrå. På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 33 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finn 33 st garage, 10 st parkeringsplatser med motorvärmare och 22 st utan motorvärmare. Vidare finns en servicebyggnad med undercentral, el-central, soprum, redskapsförråd, mötesrum samt förråd.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st	3 rum och kök,
17 st	4 rum och kök,
8 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 470 kvm enligt taxeringsbesked.

Total lokalyta: 416 kvm enligt taxeringsbesked.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan finns upprättad med budgeterade kostnader för underhållsåtgärder de närmaste fem åren.

Tidigare underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Nytt yttertak på byggnad Nyg. 37-51	2022
Utbyte av samtliga utvändiga tak/väggstegar	2022
Rengöring av samtliga tak och hängrännor	2022
Byte av soprumsdörr	2022
Installation av kodlås på samtliga dörrar på servicebyggnaden	2022
Hemsida skapad: brftradgardenitimra.se	2021
Brandtätning av vindsbjälklag	2021
Jordfelsbrytare installerade i samtliga lägenheter	2021
Radonmätning utförd enligt plan	2021
Led-belysning för all utvändig belysning	2021
Rutiner för brandskyddskontroll upprättade (SBA)	2021-22
Ny vattenmätarstege installerad	2021
OVK åtgärdande av grundflöde	2021
Energideklaration utförd enligt plan	2020
Laddstolpar för elbilar installerade	2020
Byte av samtliga utvändiga förrådsdörrar	2020
Utvändig målning av samtliga fönster	2019
Byte hängrännor och stuprör på garagebyggnader	2018
OVK	2015
Byte vindskivor och fotplåtar	2014-15
Byte blandare i samtliga badrum	2011
Ventilationsombyggnad	2010
Målning fasader på servicebyggnad	2008
Byte lägenhetsdörrar	2006
Utbyte låssystem	2004
Installation av bredband	2001

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har löpande underhåll för ca 219 772 kr och periodiskt underhåll för ca 599 992 kr utförts. Därav bl a arbete för underhåll har utförts kopplat till garageportarna, markarbete och ventelation.

Under 2023 har bl a följande aktiviteter utförts:

Byte av garageportar	2023
Asfaltsarbete	2023
Behandling mot påväxt på samtliga yttertak	2023

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av lokalernas taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 och vid räkenskapsårets slut 52.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2023-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Paul Wilander	Ledamot, ordförande	2024
	Rose-Marie Olsson	Ledamot	2024
	Erik Brändström	Ledamot	2025
	Henrik Bouvin	Ledamot	2025
Suppleant	Britt-Marie Hägglund		2024
	Elin Backlund		2024

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Jeanette Heinrich
 Inga-Lill Brändström

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-10-04.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 600	2 511	2 460	2 432	2 437
Resultat efter finansiella poster	64	-1 211	-69	251	80
Soliditet (%)	18,7	18,0	21,9	21,9	20,9
Årsavgifter bostäder, genomsnitt per kvm boyta	720	699	685	685	685
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	94,0	94,2	95,0	94,8
Värmekostnad per kvm totalyta	123	110	94	95	91
Elkostnad per kvm totalyta	16	14	16	14	16
Vattenkostnad per kvm totalyta	29	58	44	52	50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	182	154	161	156
Fastighetslån per kvm totalyta	4 555	4 646	4 736	4 826	4 852
Fastighetslån per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 101	5 202	5 303	5 403	5 432
Skuldränta (%)	1,2	1,9	1,7	1,8	1,8
Räntekänslighet (%)	7,1	7,4	7,7	7,9	7,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	258	177	210	234	139

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 429 003	1 946 959	1 975 760	-1 210 788	4 140 934
Avsättning underhållsfond		300 000	-300 000		0
Uttag underhållsfond		-1 554 125	1 554 125		0
Omföring av föregående års resultat:			-1 210 788	1 210 788	0
Årets resultat				63 025	63 025
Belopp vid årets utgång	1 429 003	692 834	2 019 097	63 025	4 203 959

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 019 098
årets vinst	63 025
	2 082 123

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	64 356
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgarna	235 644
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-599 992
i ny räkning överföres	2 382 115
	2 082 123

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 599 805	2 511 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 599 805	2 511 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 852 635	-2 863 422
Övriga externa kostnader		-78 792	-103 239
Personalkostnader	4	-86 902	-67 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-337 333	-337 333
Summa rörelsekostnader		-2 355 662	-3 371 079
Rörelseresultat		244 143	-859 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 472	6 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 590	-357 838
Summa finansiella poster		-181 118	-350 888
Resultat efter finansiella poster		63 025	-1 210 788
Resultat före skatt		63 025	-1 210 788
Årets resultat		63 025	-1 210 788

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

20 408 285

20 745 618

Summa materiella anläggningstillgångar

20 408 285

20 745 618

Summa anläggningstillgångar

20 408 285

20 745 618

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5

0

Övriga fordringar

8 824

5 768

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 808

147 297

Summa kortfristiga fordringar

45 637

153 065

Kassa och bank

Kassa och bank

2 053 039

2 133 144

Summa kassa och bank

2 053 039

2 133 144

Summa omsättningstillgångar

2 098 676

2 286 209

SUMMA TILLGÅNGAR

22 506 961

23 031 827

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 429 003

1 429 003

Fond för yttre underhåll

692 834

1 946 959

Summa bundet eget kapital

2 121 837

3 375 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 019 098

1 975 761

Årets resultat

63 025

-1 210 788

Summa fritt eget kapital

2 082 123

764 973

Summa eget kapital

4 203 960

4 140 935

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

17 350 000

17 700 000

Summa långfristiga skulder

17 350 000

17 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

350 000

350 000

Leverantörsskulder

41 927

231 943

Skatteskulder

3 857

2 603

Övriga skulder

8

291 428

324 163

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

265 789

282 183

Summa kortfristiga skulder

953 001

1 190 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 506 961

23 031 827

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	63 025	-1 210 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	337 333	337 333
Betald skatt	-1 802	-1 493

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

398 556 -874 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5	0
Förändring av kortfristiga fordringar	110 490	-43 719
Förändring av leverantörsskulder	-190 016	171 659
Förändring av kortfristiga skulder	-49 130	34 622

Kassaflöde från den löpande verksamheten

269 895 -712 386

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 892	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-29 892 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-350 000	-350 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000 -350 000

Årets kassaflöde

-109 997 -1 062 386

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 133 144	3 195 531
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 023 147 2 133 145

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	5-30 år
Markanläggning	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 10 920 227 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten och abonnemang för bredband.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift bostäder per kvm BOA

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Fastighetslån per kvm BOA

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetslån per kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 498 268	2 427 450
Hyror garage	99 000	94 750
Hyror parkering	24 900	25 875
Kabel-tv	45 540	25 350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 838	3 133
Avsättning till fond för inre underhåll	-76 562	-72 002
Ersättning övrigt	6 821	6 622
	2 599 805	2 511 178

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	219 772	239 405
Periodiskt underhåll	599 992	1 554 125
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	46 166	39 011
Uppvärmningskostnad	476 349	428 860
Vatten & avloppsavgifter	112 188	224 598
Elavgifter	60 671	54 148
Renhållning	41 065	37 273
Snöröjning	100 848	82 311
Förbrukningsinventarier/materiel	12 681	31 865
Försäkring fastighet	73 097	74 843
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	45 409	38 237
Rengöring, ventilation, brandskydd	4 328	0
Fastighetsskatt	60 067	58 747
	1 852 633	2 863 423

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	70 000	55 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 902	12 085
Summa	86 902	67 085

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 314 419	25 314 419
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 314 419	25 314 419
Ingående avskrivningar	-5 868 801	-5 531 468
Årets avskrivningar	-337 333	-337 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 206 134	-5 868 801
Mark	1 300 000	1 300 000
	1 300 000	1 300 000
Utgående redovisat värde	20 408 285	20 745 618
Taxeringsvärden byggnader	17 314 000	17 314 000
Taxeringsvärden mark	4 138 000	4 138 000
	21 452 000	21 452 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar Swedbank	25 165 000	25 165 000
	25 165 000	25 165 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,64	2027-09-24	9 375 000
Swedbank	1,56	2026-09-25	4 687 000
Swedbank	1,76	2030-10-25	3 638 000
			17 700 000

Kommande års förväntade amortering är 350 000 kr.

Om 5 år beräknas nuvarande skulder att uppgå till 15 950 000 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för inre underhåll	291 428	292 829
	291 428	292 829

Timrå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Paul Wilander
Ordförande

Rose-Marie Olsson
Ledamot

Erik Brändström
Ledamot

Henrik Bouvin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende