



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården i Hässelby

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. 19</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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skoveln 1	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 4 873 kvm. Byggnadernas totalyta är 4873 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars-Inge Eriksson	Ordförande
Jennie Lager	Styrelseledamot
Jessica Stiegler	Styrelseledamot
Knut Elmvik	Styrelseledamot
Lowe Tisjö	Styrelseledamot
Tord Lickander	Styrelseledamot

### Valberedning

Andreas Sellfors

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Evelina Sandell Auktoriserad revisor EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Inoljning samt ytbehandling av entréer samt montering av nödtelefon i hiss.
- 2021 ● Renovering och målning av föreningens utemöbler
- 2020 ● OVK
- 2019 ● Stamspolning
- 2018 ● Ytbehandling och målning av pelare utanför entréer och baksida
- 2017 ● Radonmätning i samtliga tre hus  
Översyn och renovering av de "vattenskålar" som tar upp regnvattnet vid stuprör

### Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
- 2025 ● Uppfräschning entréplan
- 2024 ● Stamspolning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlem i samfällighet

Brf Trädgården äger 12,69% av Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet, som har till uppgift att förvalta gemensamhetsanläggningar såsom garage, parkering, sophantering och skötsel av gator och torg. Under året har samfälligheten arbetat med följande:

- Urhyrning av laddplatser i kallgaraget
- Sortering av matavfall startade i början av året på tre platser i området och har minskat restavfall med 10%
- Nya skyltar har ersatt de gamla skyltarna på kassunerna.
- Samfällighetens styrelse beslutade om en utdelning till dess medlemmar enligt andelstal om 1 000 000 sek

- Omsättningen i samfällighetens styrelse har varit stor under året. 4 ledamöter av totalt 6 har bytts ut under året.

### Föreningens vision och ledstjärna

"I Brf Trädgården skall våra medlemmar, såväl gammal som ung, trivas och känna gemenskap. Det skall vara en öppen och välskött förening med god ekonomi, fräscha lägenheter och trivsamma välvårdade yttre miljöer."

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas av vad som händer i vår omvärld. Med stigande inflation, elpriser och räntor påverkas vi liksom många andra intressenter i samhället. Till följd av det förändrade marknadsläget gör föreningen för första gången ett negativt resultat om 1 919 759 kr. Under året beslutade styrelsen därför att höja avgiften med 10%. Vi fattade även beslutet att inte erbjuda våra medlemmar en avgiftsfri decembermånad, något som ytterligare utgör strax under 10% av våra intäkter. Föreningen har ytterligare erhållit engångsintäkter i form av elstöd om 99 297 kr samt utdelning från samfälligheten om 126 900 kr.

Den största kostnadsökningen förklaras av högre räntekostnader under 2023 jämfört med tidigare år. Under året har föreningen haft räntekostnader om 2 637 795 kr (656 827). En ökning med mer än 300%. Föreningen har amorterat 1 500 000 kr och lånet uppgick per den sista december till 65 500 000 kr.

Under året har föreningens likvida medel minskat med 1 194 237 kr och saldo per den sista december uppgår till 6 862 662 kr (8 056 899). Minskningen förklaras till största del av amorteringen som föreningen gjorde i början av året.

Föreningen följer tidigare beslutade ekonomiska strategier, som innebär följande:

- Rörliga lån, vilket ger lägre kostnader och högre valfrihet över tid.
- Amortering av lån, vilket medför lägre kostnader och minskad riskexponering.
- Långsiktigt sänka månadsavgifterna för att därigenom öka värdet på våra lägenheter.
- Planering utifrån framtagna underhållsplaner.

Styrelsen hoppas undvika att fatta beslut om att höja avgiften ytterligare under 2024, men det får framtiden utvisa. Främst handlar det om hur räntan utvecklas under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Botrygg AB, som byggt våra hus, har varit föreningens förvaltare sedan starten år 2014. Botrygg beslutade under 2022 att upphöra med förvaltning av bostadsrätter. I samband med detta upphandlade styrelsen en ny förvaltare, SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB för ekonomi, administration, teknik, skötsel och underhåll av fastigheten. Avtalet med SBC gäller från årsskiftet januari 2023 och 24 månader framåt.

#### Kommunikation

Av föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening. Styrelsen arbetar därför aktivt med att löpande informera våra medlemmar vad som händer i vår förening. Under året har 6 medlemsbrev utkommit.

Via föreningens hemsida [www.brfttradgarden.nu](http://www.brfttradgarden.nu) erhåller medlemmarna information. Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Styrelsen får ofta frågor från medlemmar om olika saker och har därför tagit fram en "Välkomstbroschyr", som kontinuerligt uppdateras och distribueras till samtliga medlemmar i föreningen.

#### Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 15 st och avgående 15 st. Vid räkenskapsårets slut var det 117 medlemmar. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 428 379	3 763 953	3 767 000	3 428 000
Resultat efter fin. poster	-1 919 759	38 286	282 000	148 887
Soliditet (%)	64	64	63	63
Yttre fond	3 157 265	2 332 400	2 032 400	-
Taxeringsvärde	140 000 000	140 000 000	100 000 000	100 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	904	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	99,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 441	13 749	14 057	14 365
Sparande per kvm	-139	269	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	110	40	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	109	111	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	35	26
Energikostnad per kvm	221	250	186	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	0,98	-	-
Räntekänslighet	14,9	-	-	-

Byggnadernas totalyta/bostadsrättsyta är 4 873 kvm.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 66 360 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

I årsredovisningen 2022 har elkostnaden kvittats mot elintäkten. Nyckeltalet är beräknat på totalkostnad.

Årsavgift 2023: 4 404 962kr

Skuld till kreditinstitut 2023: 65 500 000kr

Elkostnad 2023: 301 786kr

Värmekostnad 2023: 588 724kr

Vattenkostnad 2023: 185 933kr

Energikostnad 2023: 1 076 443kr

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -572 595 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	114 216 000	-	-	114 216 000
Fond, yttre underhåll	2 332 400	420 000	420 000	3 172 400
Balanserat resultat	3 651 972	-381 714	-420 000	2 850 258
Årets resultat	38 286	-38 286	-1 919 759	-1 919 759
<b>Eget kapital</b>	<b>120 238 659</b>	<b>0</b>	<b>-1 919 759</b>	<b>118 318 900</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 270 259
Årets resultat	-1 919 759
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
<b>Totalt</b>	<b>930 500</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	930 500
-------------------------	---------

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	4 428 379	3 763 953
Övriga rörelseintäkter	3	99 346	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 527 725</b>	<b>3 763 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 046 626	-1 263 033
Övriga externa kostnader	9	-224 383	-247 867
Personalkostnader	10	-130 000	-121 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 265 179	-1 271 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 666 188</b>	<b>-2 903 821</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>861 537</b>	<b>860 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	144 009	190 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 925 305	-1 012 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 781 296</b>	<b>-821 845</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 919 759</b>	<b>38 286</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 919 759</b>	<b>38 286</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 20	171 856 121	173 108 873
Maskiner och inventarier	14	0	12 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 856 121</b>	<b>173 121 300</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		6 481 497	6 769 007
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 481 497</b>	<b>6 769 007</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>178 337 618</b>	<b>179 890 307</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 982	6 140
Övriga fordringar	16	6 871 282	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	162 011	222 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 054 275</b>	<b>229 070</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	8 056 899
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>8 056 899</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 054 275</b>	<b>8 285 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>185 391 893</b>	<b>188 176 276</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 216 000	114 216 000
Fond för yttre underhåll		3 172 400	2 332 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 388 400</b>	<b>116 548 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 850 259	3 651 972
Årets resultat		-1 919 759	38 286
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>930 500</b>	<b>3 690 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 318 900</b>	<b>120 238 659</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	65 000 000	65 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 000 000</b>	<b>65 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		120 720	556 335
Övriga kortfristiga skulder		19 078	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 433 195	381 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 072 993</b>	<b>2 437 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 391 893</b>	<b>188 176 276</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>861 537</b>	<b>860 131</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 265 179	1 271 393
	<b>2 126 716</b>	<b>2 131 524</b>
Erhållen ränta	17 109	0
Erlagd ränta	-2 637 795	-656 827
Erhållen utdelning	126 900	190 350
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-367 070</b>	<b>1 665 047</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 457	-159 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	635 376	201 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>305 763</b>	<b>1 707 202</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 500 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 194 237</b>	<b>207 202</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 056 899</b>	<b>7 849 697</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 862 662</b>	<b>8 056 899</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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 el.

#### 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 %
Markanläggningar	5 %

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.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 944 987	3 740 947
Bredband	138 000	0
El, moms	321 975	0
Pantsättningsavgift	5 775	0
Överlåtelseavgift	11 817	22 995
Andrahandsuthyrning	5 827	0
Öres- och kronutjämning	-2	11
<b>Summa</b>	<b>4 428 379</b>	<b>3 763 953</b>

Elintäkt och bredbandsintäkt fanns föregående år men nettades mot kostnaden i årsredovisning 2022. Detta ska särredovisas, därav saknar jämförande siffror 2022.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	99 297	0
Övriga intäkter	49	0
<b>Summa</b>	<b>99 346</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	174 240	119 229
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 494	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	109 058	0
Larm och bevakning	5 988	0
Städning enligt avtal	82 428	0
Hissbesiktning	8 342	0
Brandskydd	17 313	0
Gårdkostnader	4 129	0
Snöröjning/sandning	-4 750	0
Serviceavtal	55 992	0
Förbrukningsmaterial	27 339	0
<b>Summa</b>	<b>484 573</b>	<b>119 229</b>

I serviceavtal ingår serviceavtal med Kone och Securitas. Förbrukningsmaterial består främst av olika utlägg för tex ljuskällor, buntband, dymo, förvaringsskåp m.m.

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 978
Trapphus/port/entr	13 056	0
Sophantering/återvinning	6 063	0
Dörrar och lås/porttele	11 612	0
Ventilation	24 098	0
Elinstallationer	14 938	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 000	0
Hissar	8 539	68 340
Vattenskada	13 492	0
<b>Summa</b>	<b>97 798</b>	<b>72 318</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	11 200	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	65 625	0
<b>Summa</b>	<b>76 825</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	301 786	190 131
Uppvärmning	588 724	529 434
Vatten	185 933	151 033
Sophämtning/renhållning	72 713	86 452
<b>Summa</b>	<b>1 149 156</b>	<b>957 050</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 378	80 369
Kabel-TV	24 283	0
Bredband	123 614	-10 068
Övriga fastighetskostnader	0	44 135
<b>Summa</b>	<b>238 275</b>	<b>114 437</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	659	0
Tele- och datakommunikation	979	941
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	24 750
Fritids och trivselkostnader	2 449	0
Föreningskostnader	3 816	0
Förvaltningsarvode enl avtal	86 997	165 461
Överlåtelsekostnad	16 171	0
Pantsättningskostnad	9 455	0
Övriga förvaltningsarvoden	16 318	7 895
Administration	21 778	6 280
Konsultkostnader	31 212	27 540
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 440
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	7 560
<b>Summa</b>	<b>224 383</b>	<b>247 867</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 736	99 010
Arbetsgivaravgifter	24 264	22 518
<b>Summa</b>	<b>130 000</b>	<b>121 528</b>

### NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning	126 900	190 350
Ränteintäkter skattekonto	506	0
Ränteintäkter bank	16 603	0
<b>Summa</b>	<b>144 009</b>	<b>190 350</b>

Utdelning avser samfälligheten.



## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 637 573	656 827
Dröjsmålsränta	221	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Övriga finansiella kostnader	287 510	355 368
<b>Summa</b>	<b>2 925 305</b>	<b>1 012 195</b>

Övriga finansiella kostnader, föreningen äger 12,69% i samfälligheten för Johannelund- Lövsta samfällighet. Varje år görs nedskrivning utifrån förändring eget kapital i samfälligheten.

## NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	184 195 637	184 195 637
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>184 195 637</b>	<b>184 195 637</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 086 764	-9 834 011
Årets avskrivning	-1 252 752	-1 252 753
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 339 516</b>	<b>-11 086 764</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>171 856 121</b>	<b>173 108 873</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 718 285</i>	<i>60 718 285</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
<b>Summa</b>	<b>140 000 000</b>	<b>140 000 000</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 200	93 200
Utgående anskaffningsvärde	93 200	93 200
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-80 773	-62 133
Årets avskrivning	-12 427	-18 640
Utgående avskrivning	-93 200	-80 773
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>12 427</b>

<b>NOT 15, ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet 717914-0293	12,69%	6 481 497	6 769 007

Eget kapital per 2023-12-31 i samfälligheten är 51 075 627kr varav årets resultat -1 265 642kr.

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	12	0
Momsavräkning	3 858	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 750	0
Transaktionskonto	5 796 059	0
Borgo räntekonto	1 066 603	0
<b>Summa</b>	<b>6 871 282</b>	<b>0</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 630	116 834
Förutbet försäkr premier	31 491	0
Förutbet kabel-TV	6 328	0
Förutbet bredband	31 589	0
Upplupna intäkter	83 973	106 096
<b>Summa</b>	<b>162 011</b>	<b>222 930</b>

Förutbetalda kostnader avser Securitas och Bostadsrätterna.  
Upplupna intäkter avser upplupna elintäkter.

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-11	4,56 %	65 500 000	67 000 000
<b>Summa</b>			<b>65 500 000</b>	<b>67 000 000</b>
Varav kortfristig del			500 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 000 000 kr. Föreningen amorterar årligen utifrån föreningens ekonomiska möjligheter. Därav kan skulden komma att vara lägre om fem år.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	251 282
Uppl kostn el	34 764	0
Uppl kostnad Värme	88 065	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	672 914	0
Uppl kostn vatten	46 664	0
Uppl kostnad Sophämtning	22 000	0
Uppl kostnad arvoden	102 856	98 920
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 304	31 080
Förutbet hyror/avgifter	408 628	0
<b>Summa</b>	<b>1 433 195</b>	<b>381 282</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000

## **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Underhållsplanen uppdateras under 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Jennie Lager  
Styrelseledamot

---

Jessica Stiegler  
Styrelseledamot

---

Knut Elmvik  
Styrelseledamot

---

Lars-Inge Eriksson  
Ordförande

---

Lowe Tisjö  
Styrelseledamot

---

Tord Lickander  
Styrelseledamot

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

---

EY  
Evelina Sandell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 08:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 15:29

DOCUMENT ID:

SyWc4nmtb0

ENVELOPE ID:

BJq4hQKbR-SyWc4nmtb0

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården i Hässelby, 769623-2789 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOWE TISJÖ lowe.tisjo@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:44 26.04.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/06) IP: 83.185.246.207
2. Jessica Therese Stiegler jessica.stiegler@me.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:46 26.04.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/24) IP: 192.36.28.75
3. KNUT ELMVIK knelvik2@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:54 26.04.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/18) IP: 80.217.67.90
4. Lars Inge Hilmer Eriksson larsingeeriksson10@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:01 26.04.2024 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/24) IP: 213.96.27.85
5. TORD LICKANDER tordlickander@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 09:49 27.04.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/13) IP: 83.188.37.95
6. Jennie Caroline Lager jennielerager@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 08:36 28.04.2024 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/09) IP: 83.188.34.35
7. Evelina Gustava Sandell evelina.sandell@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2024 08:55 28.04.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/06) IP: 85.226.7.139

\* 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 Trädgården i Hässelby, org.nr 769623-2789

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 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 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. Risken 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 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 av Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Linköping datumet för den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Evelina Sandell  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Evelina Gustava Sandell**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 4a4589e4a00213[...]e0ea2ca1e3347

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-28 07:01:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**