



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Trädgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trädgården med säte i Huddinge org.nr. 716420-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 8	1988-11-24	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
205	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 160
1	övernattningslägenhet	38
1	föreningslokal	60
1	expedition	40
1	gym	28
1	aktivitetslokal	40
43	extra förråd för uthyrning	337
58	p-platser med eluttag	0
15	p-platser med eluttag och elbilsladdning	0
40	carport med eluttag	0
9	p-platser för besökare	0
7	cykelförråd	0
4	tvättstugor	0
Totalt 386 objekt		15 703

Huddinge kommuns omsorgsverksamhet har nyttjanderätt till 14 av bostadsrätterna.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Trädgården S:1	Samfällighet		50	Väg och parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Brodin	Ordförande	2017-05-31
Sune Hagvil	Ledamot	2017-05-31
Bo Lennart Joholt	Ledamot	2020-05-28
Roland Carlström	Ledamot	2016-05-30
Gunnar Frandsen	Ledamot	2020-05-28
Annika Hedlund	Ledamot	2014-05-21
Marie Tallsäter	Ledamot	2020-05-28
Jan Erik Söderbom	Suppleant	2015-05-27
Christina Svens	Suppleant	2021-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Carlström, Marie tallsäter, Gunnar Frandsen, Bo Joholt, Jan Erik Söderbom, Christina Svens.

Enligt föreningens stadgar är suppleanter valda på ett år. Ledamöter väljs på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sune Hagvil, Roland Carlström, Peter Brodin och Annika Hedlund.

Revisorer har varit: Föreningens interna revisor är vald av föreningsstämman och väljs på 1 år. Föreningens interna revisor är Claes Åhammar. Extern revisor är Jörgen Götehed med William Lindström som suppleant BoRevision AB

Valberedning har varit: Föreningens valberedning väljs på föreningsstämman på 1 år.

Valberedningen består av Ulf Seldée, som är sammankallande, samt Margareta Karlsson och Vello Visnapuu.

Fritidskommittén består av Ulf Seldée, Claes Åhammar och Anders Larsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar utav totalt 191 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Föreningen har avtal med HSB gällande administration av lägenheter och den ekonomiska förvaltningen. I likhet med tidigare år har föreningen haft en Fastighetsförvaltare anställd på deltid under året. Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag:

- HSB Södertörn - Ekonomisk förvaltning
- Vattenfall - Eldistribution

- Tälje Energi - Elhandel
- Södertörns fjärrvärme - Fjärrvärme
- Stockholms vatten - Vatten
- Södertörns renhållningsverk - Sophantering
- Telia - Bredband & TV
- Brandkontoret - Fastighetsförsäkringar
- Evident Clean - Städning
- Trygga Hiss i Stockholm - Jour och underhåll av hissar.
- Axlås & Solidlås - Underhåll av passersystem
- Svenska Störningsjouren - Störningsjour
- HP Rör - Värme och rörsystem
- Entema - Underhåll av tvättstugor
- Dygnet Runtservice - Fastighetsjour

Miljö-, energi- och klimatarbete

På flera sätt finns ett likhetstecken mellan redovisad rubrik och underhåll eller åtgärder för att minska kostnader. Bland de åtgärder som kan nämnas i detta sammanhang är:

- Byte av motorvärmare (år 2011) med tidsinställning resulterade i stor minskad elförbrukning.
- Byte av trapphusbelysning (år 2011) som är rörelse- och ljuskänslig och som endast lyser kort tid efter att ljuskällan startade.
- Byte av lampor (606 st) i trapphusbelysningen LED lampor (år 2023).
- Renovering av hissar (åren 2014-2016). Efter att en hiss renoverats har mätningar skett som redovisar att elförbrukningen har minskat. Alla lampor i hissar är rörelsestyrda.
- Byte (år 2015) till LED-lampor på våra gårdar, parkering, vindar och källare medför en stor minskad elförbrukning.
- Renovering av värmesystemet (år 2014) har minskat förbrukningen av fjärrvärme.
- Föreningen har avtal med SRV som omfattar alla tillgängliga fraktioner för återvinning.
- Separat sortering av matavfall (år 2016) för biobränsleåtervinning.
- Rörelsestyrd belysning installerad (år 2016) i alla soprum.
- Installation av 15 laddstationer för elbil (år 2018 och 2021). Ansökan till länsstyrelsen är inlämnad för ytterligare bidrag till 14 stycken laddstationer.
- Äldre tvättmaskiner som värmer upp vatten har ersatts med maskiner som tar in varmvatten, vilket reducerar elförbrukningen.
- Reducerad miljöbelastning genom återvinning av ventilationsmotorer (år 2019)
- Möjlighet att få föreningens medlemsinformation i elektronisk form och på så sätt spara papper (år 2021)

Medlemsinformation

Under året har 13 (13) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 239 medlemmar. Vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare. Äger en medlem flera lägenheter har medlemmen endast en röst. Varje kvartal delas ett informationsblad ut till alla medlemmar. Dessa finns även att läsa på föreningens webbportal. Ytterligare infobladdelas ut när behov uppstår.

Föreningen har expeditionstid på måndagar. En styrelserepresentant och Fastighetsförvaltaren är alltid närvarande för att hantera medlemmarnas frågor och synpunkter.

Grupp-SMS används för kortare informationsutskick.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 8%. Se under rubriken "Ekonomi/Kapitaltillskott&/årsavgiftens – Driftedel"

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2022 finns redovisade på föreningens webbplats >> www.brfrtradgarden.se

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 – 2022 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 26,8 mkr.

Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2023

Under året har föreningen genomfört mindre planerade underhållsåtgärder på 0,9 mkr. Därutöver redovisas större reparationer och andra ej planerade aktiviteter som belastat driftbudgeten.

- Samtliga (26 st) takfönster har bytts ut.
- Årlig takbesiktning har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Nästa kontroll ska ske år 2026.
- Samtliga hissars nödtelefon har bytts. Telefonerna var kopplade via 3G-nätet, vilket har (eller kommer att) avvecklas under 2023.
- Omdisponering av grovsoprum har skett till samma soprum där det finns kärl för glas, tidningar, plast- och pappersförpackningar. Soprummet har utökats.
- Under hösten har en Arborist beskurit alla träd och tagit bort två träd som var sjuka.
- Alla lampor i trapphusbelysningen är bytta till LED-lampor (606 st).
- Ommålning av ett stort fristående hus med 2 st cykelrum och förråd
- Tak över alla Carportar har tvättats.
- Paviljong på en av föreningens två gårdar har fått ett avancerat vind- och fuktskydd för att förlänga säsongen.
- Inköp och installation av en hjärtstartare.
- Föreningens har genomfört kurs i HLR och hantering av en hjärtstartare.

Fritidskommitténs aktiviteter under 2023

Föreningen har en aktiv Fritidskommitté som regelbundet ordnar olika aktiviteter, t.ex.

- Traditionsenligt organiseras städdagar vår och höst. Fler än 100 personer deltar vid varje tillfälle.
- Grillen har tänts på fredagar under hela året.
- Pilkastning och pub-aftnar har organiserats.
- På onsdagar varje vecka organiseras fika-träff på eftermiddagen.
- Julaftonsmingel med kaffe och glögg i föreningslokalen.

Därutöver spelas det boule organiserat och spontant flera gånger i veckan.

Besiktning av fastighet och underhållsplan

Besiktning sker löpande under året genom nedanstående åtgärder:

- Tillsyn har skett av alla lägenheter under åren 2020-2022. Identifierade brister är åtgärdade.
- Årlig besiktning och åtgärd av takbrister.
- Underhållsavtal finns för tvättstugor, värmesystem, hissar och låssystem med besiktningar en eller flera gånger per år.
- Genomgång av alla hus sker varje halvår i enlighet med Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA). Noterade brister dokumenteras i föreningens system för felanmälan.
- Brister anmäls även av föreningens medlemmar.
- Föreningen har en anställd Fastighetsförvaltare som dagligen rör sig i fastighetens alla hus och ansvarar för att brister åtgärdas.
- Vid varje styrelsemöte sker genomgång av loggade och åtgärdade brister.

Föreningens nuvarande underhållsplan är ny sedan år 2020 och sträcker sig fram till och med år 2080. Föreningen anlitar expertis som gör en genomgång av fastigheterna varje vår för avstämning mot underhållsplanen. Särskild noggrann genomgång sker av planerat underhåll för de kommande 10 åren.

Enligt underhållsplanen uppgår kostnaden för planerade åtgärder till 39 mkr för de kommande 10 åren, vilket kräver ett årligt sparande på 257 kr per kvm (15 159,7 kvm).

Finansiering av underhållet kommer att ske med egna medel.

Nedan redovisas de större renoveringar som ingår i planen för de kommande 10 åren:

- Byte av belysningsarmatur i 21 st trapphus, entrébelysning och utemiljö.
- Byte av 29 entrédörrar och plåtdörrar på vind och källare.
- Målning av 21 trapphus, källare, soprum och tvättstugor.
- Målning av Carportar, cykelhus och plank mot Huddingevägen.
- Målning av plåttak på entréer, portaler och mindre gårdshus.
- Asfaltering av ca 5 900 kvm.
- Byte av fastigheternas tak m.m. ca 6 200 kvm.
- Byte av system för ventilation.
- Byte av låssystem i dörrar som finns i källare- och vindsförråd.
- Byte/uppgradering av passersystem.
- Successivt byte av tvättutrustning i tvättstugor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under januari 2024 förföll två lån på 21,1 mkr respektive 39,5 mkr. I likhet med tidigare år har föreningen anlitat en konsult som hjälpt föreningen att konkurrensutsätta svenska långgivare.

Vid omsättning av dessa lån skedde en extra amortering med ca 1,0 mkr utöver årliga amorteringar. Se nedan under rubriken "Låneskuld"

Aktiviteter år 2024

Styrelsen planerar att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Studera möjligheterna att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el.
- Inleda arbetet med att upphandla byte av tak (ca 6 300 kvm) år 2026/2027.
- Reparation av bullerplank och carportar. Utbyte av trasigt material och målning.
- Friläggning och grusning av husgrund innanför planteringar och övrig växtlighet.
- Polering av portarnas entrégolv (gjordes tidigare på prov i PPv 32.)
- Byte till LED-armatur i två kvarvarande tvättstugor, expedition och ev. övriga utrymmen.
- Utökning 14 nya laddstolpar.
- Byte av lampor i trappbelysningen till LED (605 st).

EKONOMI

Frivilligt kapitaltillskott

Under år 2014 infördes möjligheten att betala ett s.k. Frivilligt kapitaltillskott och därmed reducera avgiften. Liknande erbjudande har lämnats åren 2015, 2016, 2019, 2020 och 2021.

Frivilligt kapitaltillskott innebär att en medlem betalar ett kapitaltillskott till föreningen motsvarande bostadsrättens andel av föreningens låneskuld. Vid försäljning av bostaden utgör kapitaltillskottet en ökning av bostadens anskaffningskostnad och är därmed skattefri. Denna teknik har många bostadsrättsföreningar använt sig av för att minska sina räntekostnader och reducerat avgiften för de som valt att göra kapitaltillskott.

Styrelsens erbjudande till medlemmar innebär följande fördelar:

- Möjlighet att skattemässigt dra av räntekostnaden för det banklån som eventuellt tas för att finansiera kapitaltillskottet.
- Lägre månadsavgift eftersom medlemmen inte längre behöver bidra till föreningens lånekostnader. Avgiften per kvm minskar med cirka 39%.
- Värdestegring av bostadsrätten eftersom månadsavgiften är väsentligt lägre.

Totalt har medlemmar gjort kapitaltillskott för 45 lägenheter t.o.m. år 2022 med ett sammanlagt belopp på 27,5 mkr. Inbetalt belopp har använts till att amortera föreningens lån.

Inget erbjudande lämnades år 2023.

Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel

När föreningen beslutade om att medlemmar ska kunna erbjudas möjlighet att betala lägenhetens andel av föreningens låneskuld så ändrades stadgarna och årsavgiften är uppdelad i en del som skall användas för att betala låneräntor och amortering (kapitaldel) och en del som skall användas för drift och underhåll av fastigheterna (driftedel).

Av stadgarna framgår att överskott eller underskott i kapitaldelen inte får användas eller täckas av årsavgiftens driftedel.

Överskott i kapitaldelen för åren 2020-2023 framgår av redovisat kassaflöde nedan.

Årsavgiften

Föreningens avgiftsnivå möjliggör fondering av framtida underhåll. Styrelsens ambition är att planerat framtida underhåll ska finansieras av fonderade medel. Nedan redovisas en analys av föreningens kassaflöde.

I samband med budgetarbetet för år 2023 och 2024 konstaterade styrelsen att behov fanns att höja avgiften för att möta ökade driftkostnader och därigenom behålla storleken på föreningens årliga sparande för att finansiera framtida underhåll.

Årsavgiftens – Driftedel

Årsavgiften ökade med 8% från och med 2023-01-01, vilket motsvarar en ökning med totalt 710 tkr. Även för år 2024 ökade årsavgiften med 8%, vilken motsvarar en ökning med totalt 766 tkr. Avgiften för 2024 är nu 682 kr per kvm.

Avgiften används för finansiering av drift, reparationer, avskrivningar och sparande.

Årsavgiftens – Kapitaldel

Ingen förändring av avgiften.

Att ingen ändring sker motiveras av det låga ränteläget bakåt i tiden, vilket medfört att ett årligt överskott har ackumulerats för framtida räntehöjningar.

Avgiftsnivån motsvarar 404 kr per kvm för de lägenheter som inte har gjort kapitaltillskott.

Lägenheter som gjort kapitaltillskott har 0 kr i avgift.

Avgiften används för finansiering av räntor och amorteringar.

Ackumulerat sparande i årsavgiftens KAPITAL-del.

Med anledningen av att räntan på föreningen låneskuld minskade från och med år 2016 har det uppstått ett ackumulerat överskott i kapitaldelen på 15 076 tkr, varav 9 700 tkr har använts för extra amortering. I januari år 2024 har ytterligare extra amortering skett med 1 000 tkr. Prognosen för ackumulerat överskott per 2024-12-31 är 4 000 tkr.

Överskottet kommer att kunna användas i det fall föreningens snittränta överstiger ca 4% under en längre tid.

I kassaflödesanalysen framgår att föreningens kassa är 33 903 tkr. Disponibel kassa för underhåll ska minskas med det ackumulerade överskottet.

Låneskuld

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 101,4 mkr. Enligt föreningens avtal med långivare så amorteras dessa lån med 0,7 mkr per år. Föreningens låneskuld år 2010 var 148,4 mkr och har alltså amorterats med 47,0 mkr till och med år 2023.

I samband med att två lån 60,6 mkr omsattes i januari år 2024 hade styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 1,0 mkr.

Låneskulden per 2024-12-31 kommer att vara 99,7 mkr

I december 2023 förföll ett lån på 12,2 mkr. Efter genomförd upphandling valde styrelsen att omsätta lånet på 1 år till en ränta om 4,09%.

Lånen som förföll i januari 2024 omsattes på 2 år till 3,62% respektive 3 år till 3,43%.

MEDLEMSINFORMATION

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	421	449	464	451	395
Skuldsättning, kr/kvm	5 578	5 767	6 081	6 238	6 509
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 687	6 913	7 290	7 479	7 830
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	139	126	119	116	118
Årsavgifter, kr/kvm	953	906	912	912	918
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	856	814	817	818	828
Nettoomsättning, tkr	15 547	14 783	14 841	14 868	14 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 166	3 654	3 702	4 195	382
Soliditet, %	45	44	40	38	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Totalyta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 159,7 kvm.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter boyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Storleken på årets sparande påverkas av föreningens årliga räntekostnad för låneskulden. Minskar räntekostnaden så ökar sparandet. Är det omvänt förhållande så minskar sparandet. Denna beräkningsmetod innebär att sparandet PÅVERKAS av marknadsräntornas förändringar.

Sparande i avgiftens driftdel: Under rubriken Ekonomi ovan redovisar föreningen att avgiften är uppdelad i en DRIFT-del och en KAPITAL-del. Sparande beräknas utifrån Summa intäkter, Driftkostnader minskat med Årsavgiftens KAPITAL-del = Årets sparande.

Denna beräkningsmetod innebär att sparandet INTE påverkas av marknadsräntornas förändringar.

Sparande redovisas nedan:

Åren	2023	2022	2021	2020	2019
Kr/kvm	279	230	283	286	272

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

I förvaltningsberättelsen informerar föreningen, under egen rubrik, att ett antal medlemmar har givits möjlighet att betala in lägenhetens andel av föreningens skuld i form av frivilligt kapitaltillskott. I redovisad bostadsyta (BOA) ingår dessa lägenheter. I det fall redovisning av nyckeltal för fastighetslån/kvm endast skulle omfatta BOA för lägenheter som INTE löst lägenhetens andel av föreningens fastighetslån så är årets belopp kr 8 494 kr /kvm.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 694 298	0	0	21 694 298
Kapitaltillskott/extra insats, kr	27 440 148	0	0	27 440 148
Upplåtelseavgifter, kr	6 722 047	0	0	6 722 047
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 643 405	0	778 010	8 421 415
S:a bundet eget kapital, kr	63 499 898	0	778 010	64 277 908
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 971 593	3 653 515	-778 010	19 847 098
Årets resultat, kr	3 653 515	-3 653 515	3 165 913	3 165 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 625 108	0	2 387 903	23 013 011
S:a eget kapital, kr	84 125 006	0	3 165 913	87 290 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 421 990 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 847 098
Årets resultat, kr	3 165 913
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 013 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	831 175
Balanseras i ny räkning, kr	22 644 186

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 546 897	14 738 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 269	43 656
Summa Rörelseintäkter		15 588 165	14 782 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 297 814	-5 960 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 948	-304 090
Personalkostnader	Not 6	-1 146 038	-1 136 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 382 730	-2 382 730
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-82 560	-440 052
Summa Rörelsekostnader		-11 200 090	-10 223 789
Rörelseresultat		4 388 075	4 558 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		764 330	87 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 986 492	-993 242
Summa Finansiella poster		-1 222 162	-905 245
Resultat efter finansiella poster		3 165 913	3 653 515
Resultat före skatt		3 165 913	3 653 515
Årets resultat		3 165 913	3 653 515

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	156 965 798	159 348 528
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		156 965 798	159 348 528
Summa Anläggningstillgångar		156 965 798	159 348 528

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Lager säkerhetsdörrar		61 117	137 418
<i>Summa Varulager m.m.</i>		61 117	137 418

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 214	1 835
Övriga kortfristiga fordringar		2 809 662	2 289 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	995 903	372 023
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 829 779	2 663 692

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	27 657 273	17 657 273
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		27 657 273	17 657 273

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 015 770	11 847 606
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 015 770	11 847 606

Summa Omsättningstillgångar

34 563 939 **32 305 989**

Summa Tillgångar

191 529 737 **191 654 516**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 416 345	28 416 345
Kapitaltillskott	27 440 148	27 440 148
Fond för yttre underhåll	8 421 415	7 643 405
Summa Bundet eget kapital	64 277 908	63 499 898

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 847 098	16 971 593
Årets resultat	3 165 913	3 653 515
Summa Fritt eget kapital	23 013 011	20 625 108

Summa Eget kapital

87 290 920

84 125 006

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 450 000	49 530 128
Summa Långfristiga skulder		28 450 000	49 530 128

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		72 920 128	55 275 000
Leverantörsskulder		419 288	451 288
Skatteskulder		173 845	157 044
Övriga kortfristiga skulder		32 133	32 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 243 422	2 083 053
Summa Kortfristiga skulder		75 788 817	57 999 382

Summa Skulder

104 238 817

107 529 510

Summa Eget kapital och skulder

191 529 737

191 654 516

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 388 075 4 558 760

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 382 730 2 382 730

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 382 730 2 382 730

Erhållen ränta 152 987 87 997

Erlagd ränta -1 788 639 -993 242

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 135 154 6 036 245

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -16 102 54 577

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -53 546 -70 676

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-69 648 -16 099

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 065 506 6 020 146

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 3 579 984

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 435 000 -5 697 567

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 435 000 -2 117 583

Årets kassaflöde

1 630 506 3 902 563

Likvida medel vid årets början

31 661 325 27 758 762

Likvida medel vid årets slut

33 291 831 31 661 325

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 445 612	13 741 975
	Hyror bostäder	0	12 000
	Hyror lokaler	2 250	3 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	484 050	484 500
	Hyror förbrukningsbaserad	38 884	21 582
	Hyror informationsöverföring	289 500	275 138
	Hyror övrigt	106 044	89 021
	Övriga primära intäkter	197 687	188 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 564 027	14 815 918
	Hysesbortfall	-17 130	-33 369
	<i>Summa</i>	-17 130	-33 369
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 546 897	14 782 549
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	41 269	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 269	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-914 917	-646 107
	Snö och halk-bekämpning	-312 672	-242 607
	Reparationer	-1 008 219	-978 711
	Planerat underhåll	-831 175	-421 990
	Försäkringsskador	-21 316	0
	EI	-441 145	-342 676
	Uppvärmning	-1 640 417	-1 492 477
	Vatten	-399 065	-328 457
	Sophämtning	-440 008	-395 312
	Fastighetsförsäkring	-234 712	-212 755
	Kabel-TV och bredband	-476 390	-351 193
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-329 645	-312 966
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 652	-203 240
	Övriga driftkostnader	-36 480	-31 942
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 297 814	-5 960 432

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-32 172	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-132 332	-133 794
	Administrationskostnader	-72 302	-87 644
	Extern revision	-24 000	-23 375
	Konsultkostnader	-24 932	-80 318
	Medlemsavgifter	-18 184	-17 750
	Föreningsverksamhet	31 756	61 877
	Övriga förvaltningskostnader	-18 781	-23 086
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-290 948	-304 090
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-288 700	-291 300
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-65 100	-88 700
	Löner och övriga ersättningar	-347 397	-334 227
	Sociala avgifter	-177 551	-178 202
	Uttagsbeskattning	-137 600	-132 650
	Pensionskostnader och förpliktelser	-96 000	-95 200
	Övriga personalkostnader	-28 691	-11 206
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 146 038	-1 136 484
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 371 168	-2 371 168
	Avskrivning på markanläggning	-11 562	-11 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 382 730	-2 382 730
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust fonder	0	-342 727
	Övriga rörelsekostnader	-82 560	-97 325
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-82 560	-440 052

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 100 911	200 100 911
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 620	115 620
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	205 616 531	205 616 531
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 268 003	-43 885 273
	Årets avskrivningar	-2 382 730	-2 382 730
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-48 650 733	-46 268 003
	Utgående redovisat värde	156 965 798	159 348 528
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	196 000 000	196 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	206 000	206 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	184 000	184 000
	Summa	320 390 000	320 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	189 857 000	189 857 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	189 857 000	189 857 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	315 925	315 925
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	315 925	315 925
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-315 925	-315 925
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-315 925	-315 925
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	611 342	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 561	372 023
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	995 903	372 023

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	SBAB	20 000 000	10 000 000		
	Räntefonder Alpcot	7 657 273	7 657 273		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	27 657 273	17 657 273		
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	2 957 318	11 744 122		
	Handelsbanken	39 338	94 195		
	Alpcot	19 115	9 290		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 015 770	11 847 607		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,09%	2024-12-30	12 200 000	0
	Stadshypotek AB	0,63%	2025-03-30	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,49%	2025-01-30	22 450 000	0
	Stadshypotek AB	0,94%	2024-01-30	21 080 128	0
	Nordea Hypotek AB	4,47%	2024-01-30	39 640 000	700 000
				101 370 128	700 000
	Långfristig del			28 450 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			72 920 128	
	Kortfristig del			72 920 128	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			700 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 800 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,58%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 325 546	1 239 768		
	Upplupna räntekostnader	323 876	126 023		
	Övriga upplupna kostnader	594 000	717 262		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 243 422	2 083 053		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgården , org.nr. 716420-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Claes Åhammar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BRODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:06:59



ANNIKA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:06:01



BO LENNART JOHOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:47:00



SUNE HAGVIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:21:17



MARIE TALLSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:21:59



GUNNAR FRANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:54:18



ROLAND CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:59:19



CLAES ÅHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:10:35



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 15:39:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES ÅHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:13:09



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 15:40:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.