

# **Årsredovisning**

för

**Bostadsrättsföreningen Trädgården i Aneby**

726500-0088

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Aneby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Aneby Kommun i Jönköpings län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

|                      |                        |            |
|----------------------|------------------------|------------|
| Gustav Johansson     | ledamot                | ordförande |
| Gustaf Bladh         | ledamot                |            |
| Bertram Andersson    | ledamot                |            |
| Heléen Celinder      | ledamot                |            |
| Ann-Charlott Jönsson | suppleant              |            |
| Tobias Turesson      | suppleant              |            |
| Greger Alm           | förtroendevald revisor |            |
| Gunilla Rehn         | förtroendevald revisor |            |

Under verksamhetsåret har föreningen haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-12 och kungjordes 2023-05-16.

### Fastighet och byggnader

Brf Trädgården i Aneby äger fastigheten Gurkan 7.

I föreningen finns 33 st bostadsrätter för bostadsändamål - totalt 2 118 kvm.

Till fastigheten hör också uthyrningslokaler till en yta av 281,4 kvm och 10 st garageplatser.

Fastighetens totalyta är 2 399,4 kvm.

19 med

### Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Under 2023 har ett stambyte på ingående vatten i tre lägenheter gjorts. Detta gjordes i samband med reparation av en läcka. Det har även gjorts en avloppsrensning i samtliga lägenheter. En obligatorisk ventilationskontroll utfördes även under 2023.

Föreningens underhållsplan är långsiktig (40år) årets avsättning till fond för yttre underhåll sker med 0,3% av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar. Avsättningen för 2023 blir 30 432 kr vilket motsvarar 13 kr/kvm.

Inom de närmsta åren planerar föreningen för ett stambyte på ingående vatten i kök/badrum i ett tiotal lägenheter. Man planerar även att måla om fasadens nedre del.

#### Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 10% 1 januari 2023 och med 10% 1 november 2023.

| Kapitaltillskott    | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Gjorda amorteringar | 84 375 kr  | 80 000 kr  | 76 000 kr  |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                         | 1 498 | 1 342 | 1 256 | 1 203 |
| Resultat efter finansiella poster                       | 135   | 87    | 83    | -69   |
| Soliditet (%)                                           | 9     | 7     | 5     | 3     |
| Bokfört värde byggnad o mark (kr/kvm)                   | 1 279 | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 671   | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 405 | 0     | 0     | 0     |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 592 | 0     | 0     | 0     |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 167   | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet (%)                                     | 2     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 294   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 95    | 0     | 0     | 0     |

Dessa nyckeltal har tillkommit 2023 på grund av ändringar i årsredovisningslagen.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 52 000                | 80 059          | 32 579                 | 90 246            | 254 884        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                 |                        |                   |                |
| Årets resultat                             |                       |                 | 90 246                 | -90 246           | 0              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>52 000</b>         | <b>80 059</b>   | <b>122 825</b>         | <b>134 761</b>    | <b>389 645</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 122 826        |
| årets vinst      | 134 761        |
|                  | <b>257 587</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 30 432         |
| i ny räkning överföres               | 227 155        |
|                                      | <b>257 587</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årsavgifter och hyror</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   |                           |                           |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 1 472 062                 | 1 329 598                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | 25 794                    | 12 173                    |
|                                                      |     | <b>1 497 856</b>          | <b>1 341 771</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetens driftskostnader                         | 3   | -1 034 681                | -962 433                  |
| Administration och förvaltningskostnader             | 4   | -81 474                   | -82 903                   |
| Personalkostnader                                    | 5   | -28 050                   | -22 179                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 6   | -143 246                  | -121 952                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 287 451</b>         | <b>-1 189 467</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>210 405</b>            | <b>152 304</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 7   | 10 132                    | 76                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8   | -85 776                   | -65 771                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-75 644</b>            | <b>-65 695</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>134 761</b>            | <b>86 609</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>134 761</b>            | <b>86 609</b>             |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                              |     | 0                         | 3 637                     |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>134 761</b>            | <b>90 246</b>             |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 9

3 068 775

2 912 021

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**3 068 775**

**2 912 021**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 068 775**

**2 912 021**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

87 487

115 912

**Summa kortfristiga fordringar**

**87 487**

**115 912**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 221 105

552 934

**Summa kassa och bank**

**1 221 105**

**552 934**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 308 592**

**668 846**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 377 367**

**3 580 867**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Reservfond

52 000

52 000

80 059

80 059

Summa bundet eget kapital

132 059

132 059

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

122 826

32 579

Årets resultat

134 761

90 246

Summa fritt eget kapital

257 587

122 825

Summa eget kapital

389 646

254 884

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11

2 634 586

3 055 736

Summa långfristiga skulder

2 634 586

3 055 736

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

737 400

0

Leverantörsskulder

429 751

111 785

Skatteskulder

2 187

0

Övriga skulder

36 134

29 201

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

147 663

129 261

Summa kortfristiga skulder

1 353 135

270 247

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 377 367

3 580 867

## Kassaflödesanalys

| Not                                                                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 134 761                   | 90 246                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 143 246                   | 121 952                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>278 007</b>            | <b>212 198</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -13 518                   | 26 116                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | 317 966                   | -431 996                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 69 466                    | -16 094                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>651 921</b>            | <b>-209 776</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -300 000                  | -642 663                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-300 000</b>           | <b>-642 663</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                      | 400 625                   | 392 000                   |
| Amortering av lån                                                                 | -84 375                   | -76 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>316 250</b>            | <b>316 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>668 171</b>            | <b>-536 439</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 552 934                   | 1 089 372                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>1 221 105</b>          | <b>552 933</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Byggnader                               | 50 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 10 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Fastighetens intäkter

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               |                  |                  |
| Hyror lokaler                      | 1 420 987        |                  |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 13 000           |                  |
| Elstöd                             | 51 600           |                  |
| Hyesintäkter                       | 12 269           |                  |
|                                    | 0                | 1 341 771        |
|                                    | <b>1 497 856</b> | <b>1 341 771</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

## Not 3 Fastighetens driftskostnader, underhåll och skatt

|                                  | 2023             | 2022           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| El                               |                  |                |
| Värme                            | 67 386           | 85 201         |
| Vatten och avlopp                | 448 897          | 375 312        |
| Snöröjning                       | 189 132          | 166 246        |
| Trappstädning                    | 64 025           | 40 100         |
| Sophämtning                      | 34 600           | 0              |
| Gräsklippning                    | 21 686           | 8 124          |
| Reparation och underhåll         | 19 129           | 0              |
| Fastighetsskatt / fasthetsavgift | 123 066          | 229 199        |
| Fastighetsförsäkring             | 30 635           | 30 635         |
|                                  | 36 125           | 27 616         |
|                                  | <b>1 034 681</b> | <b>962 433</b> |

## Not 4 Administration och förvaltningskostnader

|                          | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Administrationskostnader |               |               |
| Ekonomisk förvaltning    | 2 308         | 2 737         |
| Ersättning revisor       | 53 349        | 52 129        |
| Övriga kostnader         | 1 499         | 1 152         |
|                          | 24 318        | 26 885        |
|                          | <b>81 474</b> | <b>82 903</b> |

## Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

|                                                                                      | 2023          | 2022          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader<br>inklusive pensionskostnader   |               |               |
| Löner och andra ersättningar                                                         | 21 500        | 18 121        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                              | 6 550         | 4 058         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och<br/>pensionskostnader</b> | <b>28 050</b> | <b>22 179</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Ingående anskaffningsvärden</u>              |                   |                   |
| Inköp                                           | 3 207 898         | 2 565 235         |
| <u>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</u> | 300 000           | 642 663           |
|                                                 | <b>3 507 898</b>  | <b>3 207 898</b>  |
| <u>Ingående avskrivningar</u>                   |                   |                   |
| Årets avskrivningar                             | -295 877          | -173 925          |
| <u>Utgående ackumulerade avskrivningar</u>      | -143 246          | -121 952          |
|                                                 | <b>-439 123</b>   | <b>-295 877</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 068 775</b>  | <b>2 912 021</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 8 029 000         | 8 029 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 115 000         | 2 115 000         |
|                                                 | <b>10 144 000</b> | <b>10 144 000</b> |

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                          | 2023          | 2022      |
|------------------------------------------|---------------|-----------|
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | 10 132        | 76        |
|                                          | <b>10 132</b> | <b>76</b> |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader Fastighetslån | 85 776        | 65 771        |
|                              | <b>85 776</b> | <b>65 771</b> |

### Not 9 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 406 300        | 3 406 300        |
|                      | <b>3 406 300</b> | <b>3 406 300</b> |

### Not 10 Långfristiga skulder

|                                                          | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 2 864 486        | 2 655 736        |
|                                                          | <b>2 864 486</b> | <b>2 655 736</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                                  | 2,99           | 2026-03-25                | 467 486                  | 467 486                  |
| Swedbank Hypotek AB                                  | 3,13           | 2024-10-25                | 651 000                  | 666 500                  |
| Swedbank Hypotek AB                                  | 1,59           | 2025-10-24                | 1 057 500                | 1 087 500                |
| Swedbank Hypotek AB                                  | 3,44           | 2027-05-25                | 376 000                  | 392 000                  |
| Swedbank Hypotek AB                                  | 4,79           | 2026-10-23                | 820 000                  | 442 250                  |
| Avgår lån som klassificeras som<br>kortfristig skuld |                |                           | -651 000                 | 0                        |
| Avgår kortfristig del som betalas<br>under nästa år  |                |                           | -86 400                  | 0                        |
|                                                      |                |                           | <b>2 634 586</b>         | <b>3 055 736</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld                 |                |                           | 737 400                  | 0                        |

Lån som skall omförhandlas med förfallotid inom 12 månaders period redovisas som kortfristig skuld.  
Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.

Gustav Johansson  
Ordförande

Bertram Andersson

Gustaf Bladh

Heléen Celinder

Min revisionsberättelse har lämnats

Greger Alm  
Föreningsvald revisor