



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården i Hässelby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Tord Lickander   | Ordförande      |
| Knut Elmvik      | Styrelseledamot |
| Thomas Karlsson  | Styrelseledamot |
| Jennie Lager     | Styrelseledamot |
| Miriam Sefo      | Styrelseledamot |
| Jessica Stiegler | Styrelseledamot |
| Lowe Tisjö       | Suppleant       |

### Firmateckning

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

## Revisorer

Evelina Sandell Revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av ljuskällor och don i Nr 36
- 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

- 2025 ● Stamspolning  
Uppfräschning entréplan  
Byte av ljuskällor och don i Nr 38
- 2026 ● OVK  
Byte av ljuskällor och don i Nr 40

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hiss                  | Kone AB                         |
| Hemsida               | One.com                         |
| Lån                   | Stadshypotek AB                 |
| Försäkring            | S&P Insurance Consulting AB     |
| Värmesystem           | Kiona Sweden AB                 |
| Vatten                | Stockholm Vatten AB             |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB             |
| Elnät                 | Ellevio AB                      |
| Elförbrukning         | Eon Kundsupport i Sverige AB    |
| Revision              | EY                              |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet, med en andel på 12.69%.

Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet har till uppgift att förvalta gemensamhetsanläggningar såsom garage, parkering, sophantering och skötsel av gator och torg. Under året har samfälligheten arbetat med följande frågor:

### Parkering:

Samfällighetens styrelse är inte alls nöjda med den parkeringsservice som de köper in för området och har därför beslutat att säga upp avtalet med Aimo Park. Just nu tar man in offerter och undersöker alternativ. Samtliga laddplatser är uthyrda. Under året höjdes avgifterna för parkering inom området.

### Sophantering:

Samfällighetens styrelse har ansökt om bidrag gällande fastighetsnära insamling. Bidraget, som omfattar insamling av glas, papper och kartong, har beviljats och kommer att betalas ut kvartalsvis med början 2025. Insamling av restavfall har minskat något under året. Vi samlar in 184 ton per år (192). Insamling av matavfall är dock lågt, vi samlar in cirka 200–300 kg/vecka för hela området.

### Skötsel av gator och torg:

Samfällighetens styrelse har gjort en skrivelse till Trafikkontoret gällande fartdämpande åtgärder, uppmärkning av övergångsställen samt tagit upp frågan om parkeringsproblem vid förskolan. Området kring lekplatsen på kullen har även fått en genomgång med bland annat målning och rabattkanter.

## Övrig verksamhetsinformation

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

Brf Trädgården visar ett negativt resultat på -1 995 tsek för året 2024 (-1 920). Föreningens rörelseresultat (summa intäkter - rörelsekostnader) visar dock på ett positivt resultat om 974 tsek (862).

Föreningen har högre intäkter under året jämfört med tidigare år pga den avgiftshöjning som gjordes i juli 2023. Föreningens rörelsekostnader under året är något högre än året innan, -3 835 tsek (-3 666).

Föreningens ekonomi har starkt påverkats av det höga ränteläget. Det är uteslutande den post som har störst påverkan på föreningens negativa resultat. Årets räntekostnader uppgår till -2 990 tsek (-2 925).

Föreningen har under 2024 följt tidigare beslutad ekonomiska strategi, som innebär följande:

- Rörliga lån, vilket generellt 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.

Fram till för ca två år har det för föreningen varit lönsamt att ha rörliga lån, men därefter har det inte varit fördelaktigt. Från 2025 har styrelsen därför beslutat att binda en del av föreningens lån (30 msek) på två år till en ränta om 2,87%. Övrig del är fortfarande rörlig (Stibor 3 mån med påslag 0,39%).

Styrelsen hoppas kunna undvika att fatta beslut om att höja avgiften under 2025, men det får framtiden utvisa. Främst handlar det om hur räntan utvecklas framöver.

## Förändringar i avtal

Under året har föreningen valt att avsluta avtalet med SBC avseende skötsel av utemiljön. Beslut att övergå till självförvaltning har fattats av styrelsen, vilket innebär att en trädgårdsgrupp kommer att bildas för att hantera dessa uppgifter internt. Förhoppningen är att det leder till ökad kontroll och effektivitet i skötseln av våra gemensamma ytor till ett lägre pris.

I övrigt har inga större avtalsförändringar har skett under året.

## Övriga uppgifter

### Kommunikation

Av föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening. Styrelsen fortsätter att arbeta för att upprätthålla en tydlig och transparent kommunikation med föreningens medlemmar. All kommunikation mellan medlemmar och styrelsen sker numera via SBC:s plattform, vilket har bidragit till en mer strukturerad informationsspridning.

Föreningens hemsida ([www.brfrtradgarden.nu](http://www.brfrtradgarden.nu)) har uppdaterats med aktuell information och fungerar som en central källa för medlemmarnas frågor. Styrelsen har under året publicerat 7 medlemsbrev.

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. Broschyren återfinns även på föreningens hemsida.

### Underhåll och förbättringar

Föreningen har under året investerat i flera viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga hållbarhet och funktionalitet.

Ett av projekten under 2024 har varit en uppdatering av kommunikationsmodulen av föreningens temperaturregleringssystem via Kiona i syfte att framtidssäkra inför stängningen av 2G-nätet. Varje lägenhet är utrustad med sensorer som mäter temperaturen och automatiskt justerar uppvärmningen för att optimera inomhusklimatet och energieffektiviteten. Vi har även uppdaterat undercentralen för att åtgärda problem med låga temperaturer i vissa lägenheter.

I trapphuset på fastighet 36 har insatserna i lamporna bytts ut till LED-belysning för att minska elkostnaderna. Även sensorerna har justerats för att ytterligare effektivisera energianvändningen. Planen är att successivt byta ut belysningen i samtliga tre hus, ett per år.

Utöver detta har rökluckorna besiktigats, Anticimex har anlåtats för att hantera problem med silverfiskar, och åtgärder har även vidtagits för att hantera vattenskador i fastigheterna på adresserna 38 och 40.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 788 170   | 4 428 379   | 3 763 953   | 3 767 000   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 994 877  | -1 919 759  | 38 286      | 282 000     |
| Soliditet (%)                                      | 64          | 64          | 64          | 63          |
| Yttre fond   | 3 592 400   | 3 172 400   | 2 332 400   | 2 032 400   |
| Taxeringsvärde                                     | 140 000 000 | 140 000 000 | 140 000 000 | 100 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 960         | 904         | 867         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,3        | 97,3        | 99,2        | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 339      | 13 441      | 13 749      | 14 057      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 339      | 13 441      | 13 749      | 14 057      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -152        | -139        | 269         | 58          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 64          | 62          | 110         | 40          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 132         | 121         | 109         | 111         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48          | 38          | 31          | 35          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 243         | 221         | 250         | 186         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,33        | 4,03        | 0,98        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,89       | 14,9        | -           | -           |

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 57 760 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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



## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -770 148 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 114 216 000        | -  | -                               | 114 216 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 3 172 400          | -  | 420 000                         | 3 592 400          |
| Balanserat resultat      | 2 850 259          | -1 919 759                                   | -420 000                        | 510 500            |
| Årets resultat           | -1 919 759         | 1 919 759                                    | -1 994 877                      | -1 994 877         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>118 318 900</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 994 877</b>               | <b>116 324 022</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 930 500           |
| Årets resultat   | -1 994 877        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -420 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-1 484 377</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 484 377</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 788 235         | 4 428 379         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 21 416            | 99 346            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 809 651</b>  | <b>4 527 725</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 174 543        | -2 046 626        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -277 918          | -224 383          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -130 000          | -130 000          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 252 752        | -1 265 179        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 835 213</b> | <b>-3 666 188</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>974 438</b>    | <b>861 537</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 20 380            | 144 009           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 989 695        | -2 925 305        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 969 315</b> | <b>-2 781 296</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 994 877</b> | <b>-1 919 759</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 994 877</b> | <b>-1 919 759</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 12, 18 | 170 603 369        | 171 856 121        |
| Maskiner och inventarier                       |        | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>170 603 369</b> | <b>171 856 121</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag                      |        | 6 314 476          | 6 481 497          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>6 314 476</b>   | <b>6 481 497</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>176 917 845</b> | <b>178 337 618</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 38 930             | 20 982             |
| Övriga fordringar                              | 14     | 5 664 862          | 6 871 282          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15     | 170 302            | 162 011            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>5 874 094</b>   | <b>7 054 275</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>5 874 094</b>   | <b>7 054 275</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>182 791 939</b> | <b>185 391 893</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 114 216 000        | 114 216 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 592 400          | 3 172 400          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>117 808 400</b> | <b>117 388 400</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 510 500            | 2 850 259          |
| Årets resultat                               |        | -1 994 877         | -1 919 759         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 484 378</b>  | <b>930 500</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>116 324 022</b> | <b>118 318 900</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 64 500 000         | 65 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>64 500 000</b>  | <b>65 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 500 000            | 500 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 156 530            | 120 720            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 6 871              | 19 078             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 304 516          | 1 433 195          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 967 917</b>   | <b>2 072 993</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>182 791 939</b> | <b>185 391 893</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2024              | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>974 438</b>    | <b>861 537</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 252 752         | 1 265 179         |
|   | <b>2 227 190</b>  | <b>2 126 716</b>  |
| Erhållen ränta  | 20 380            | 17 109            |
| Erlagd ränta  | -3 142 105        | -2 637 795        |
| Erhållen utdelning  | 0                 | 126 900           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-894 535</b>   | <b>-367 070</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -23 645           | 37 457            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 214 354           | 635 376           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-703 826</b>   | <b>305 763</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Amortering av lån   | -500 000          | -1 500 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-500 000</b>   | <b>-1 500 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 203 826</b> | <b>-1 194 237</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>6 862 662</b>  | <b>8 056 899</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>5 658 836</b>  | <b>6 862 662</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 4 483 884        | 3 944 987        |
| Bredband                          | 137 875          | 138 000          |
| El, moms                          | 57 560           | 321 975          |
| Pantsättningsavgift               | 6 303            | 5 775            |
| Överlåtelseavgift                 | 8 598            | 11 817           |
| Administrativ avgift              | 980              | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 13 304           | 5 827            |
| Vidarefakturerade kostnader       | 67 857           | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 11 810           | 0                |
| Öres- och kronutjämning           | 64               | -2               |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 788 235</b> | <b>4 428 379</b> |

Vidarefakturerade kostnader avser främst ersättning från vattenskada. Se även not 3 och 5.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Elstöd                | 0             | 99 297        |
| Övriga intäkter       | 0             | 49            |
| Försäkringsersättning | 21 416        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>21 416</b> | <b>99 346</b> |

Erhållen försäkringsersättning avser ersättning från vattenskada. Se även not 2 och 5.

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal      | 172 282        | 174 240        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal   | 650            | 4 494          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 84 656         | 109 058        |
| Larm och bevakning               | 0              | 5 988          |
| Städning enligt avtal            | 81 502         | 82 428         |
| Hissbesiktning                   | 5 613          | 8 342          |
| Brandskydd                       | 4 270          | 17 313         |
| Gårdkostnader                    | 3 862          | 4 129          |
| Snöröjning/sandning              | 4 750          | -4 750         |
| Serviceavtal                     | 59 678         | 55 992         |
| Förbrukningsmaterial             | 5 422          | 27 339         |
| <b>Summa</b>                     | <b>422 685</b> | <b>484 573</b> |

Serviceavtal avser jour- larm och servicesamtal med hissleverantör Kone.

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Trapphus/port/entr           | 61 354         | 13 056        |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 6 063         |
| Dörrar och lås/porttele      | 3 961          | 11 612        |
| VVS                          | 650            | 0             |
| Ventilation                  | 0              | 24 098        |
| Elinstallationer             | 17 724         | 14 938        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 6 000         |
| Hissar                       | 0              | 8 539         |
| Vattenskada                  | 97 584         | 13 492        |
| <b>Summa</b>                 | <b>181 273</b> | <b>97 798</b> |

Kostnaden för byte av belysning i hus nr 36 syns under posten trapphus/port/entre.

Vattenskadan som uppkom under året är i princip ersatt via försäkring samt vidarefakturerad till medlem. Se även not 2 och 3.

## Not 6, Planerade underhåll

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| Övrigt       | 0        | 76 825        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>76 825</b> |

Posterna för 2023 avser rengöring och inoljning av entrédörrar samt montering av nödtelefon GSM 4G i föreningens hissar.

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 311 309          | 301 786          |
| Uppvärmning             | 642 309          | 588 724          |
| Vatten                  | 232 408          | 185 933          |
| Sophämtning/renhållning | 0                | 72 713           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 186 026</b> | <b>1 149 156</b> |

Posten "Sophämtning/renhållning" 2023 avser samfällighetsavgifter, som 2024 redovisas i not 8.

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 97 627         | 90 378         |
| Kabel-TV               | 25 312         | 24 283         |
| Bredband               | 127 456        | 123 614        |
| Samfällighetsavgifter  | 134 164        | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>384 559</b> | <b>238 275</b> |

Samfällighetsavgifter återfinns 2023 under posten "Sophämtning/renhållning"



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 659            |
| Tele- och datakommunikation     | 1 154          | 979            |
| Inkassokostnader                | 463            | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 34 848         | 27 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 340            | 2 449          |
| Föreningskostnader              | 12 447         | 3 816          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 104 275        | 86 997         |
| Överlåtelsekostnad              | 14 042         | 16 171         |
| Pantsättningskostnad            | 12 900         | 9 455          |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 16 318         |
| Administration                  | 13 128         | 21 778         |
| Konsultkostnader                | 76 773         | 31 212         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 7 550          | 7 550          |
| <b>Summa</b>                    | <b>277 918</b> | <b>224 383</b> |

Konsultkostnader under året avser en uppdatering av föreningens undercentral samt installation av Edge Hub & Gateway.

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 102 000        | 105 736        |
| Arbetsgivaravgifter | 28 000         | 24 264         |
| <b>Summa</b>        | <b>130 000</b> | <b>130 000</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 822 396        | 2 637 573        |
| Dröjsmålsränta                     | 10               | 221              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 268              | 1                |
| Övriga finansiella kostnader       | 167 021          | 287 510          |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 989 695</b> | <b>2 925 305</b> |

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

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <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                                      | -12 339 516        | -11 086 764        |
| Årets avskrivning                             | -1 252 752         | -1 252 752         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 592 268</b> | <b>-12 339 516</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>170 603 369</b> | <b>171 856 121</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 13, ANDELAR I<br/>INTRESSEFÖRETAG</b>        | <b>Rösträttsandel</b> | <b>Bokfört värde<br/>2024-12-31</b> | <b>Bokfört värde<br/>2023-12-31</b> |
|---|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet<br>717914-0293 | 12,69%                | 6 314 476                           | 6 481 497                           |
| <b>Summa</b>  |                       | <b>6 314 476</b>                    | <b>6 481 497</b>                    |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 5 354             | 12                |
| Momsavräkning                          | 672               | 3 858             |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                 | 4 750             |
| Transaktionskonto                      | 4 588 536         | 5 796 059         |
| Borgo räntekonto                       | 1 070 300         | 1 066 603         |
| <b>Summa</b>                           | <b>5 664 862</b>  | <b>6 871 282</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 14 239         | 8 630          |
| Förutbet försäkr premier | 33 072         | 31 491         |
| Förutbet kabel-TV        | 6 361          | 6 328          |
| Förutbet bredband        | 32 171         | 31 589         |
| Upplupna intäkter        | 84 459         | 83 973         |
| <b>Summa</b>             | <b>170 302</b> | <b>162 011</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 3,56 %                  | 65 000 000          | 65 500 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>65 000 000</b>   | <b>65 500 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 65 000 000          | 500 000             |

Föreningen har en skuld till Svenska Handelsbanken. Under 2023 och 2024 är hela skulden till rörlig ränta.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 27 541           | 0                |
| Uppl kostn el                    | 38 056           | 34 764           |
| Uppl kostnad Värme               | 83 573           | 88 065           |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 25 000           | 25 000           |
| Uppl kostn räntor                | 520 504          | 672 914          |
| Uppl kostn vatten                | 58 251           | 46 664           |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 0                | 22 000           |
| Uppl kostnad arvoden             | 105 654          | 102 856          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 37 169           | 32 304           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 408 768          | 408 628          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 304 516</b> | <b>1 433 195</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 99 000 000 | 99 000 000 |

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen har undertecknat en offert om stamspolning. Arbetet planeras att genomföras under våren 2025. Stamspolningen är en viktig del av fastighetsunderhållet och syftar till att förebygga framtida problem i avloppssystemet.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Jennie Lager  
Styrelseledamot

---

Jessica Stiegler  
Styrelseledamot

---

Knut Elmvik  
Styrelseledamot

---

Miriam Sefo  
Styrelseledamot

---

Thomas Karlsson  
Styrelseledamot

---

Tord Lickander  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Evelina Sandell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 17:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

SkVXMeCdJeg

ENVELOPE ID:

r1MmGxRdyge-SkVXMeCdJeg

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården i Hässelby, 769623-2789 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. MIRIAM SEFO<br>miriamsefo@hotmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 11:09<br>25.04.2025 11:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.191.86  |
| 2. TORD AGNE MIKAEL LICKANDER<br>tordlickander@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 11:32<br>25.04.2025 11:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.151.192.139 |
| 3. Jessica Therese Stiegler<br>jessica.stiegler@me.com     | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 11:49<br>25.04.2025 11:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.188.34.17    |
| 4. Thomas Olle Karlsson<br>karlsson.o.thomas@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 11:52<br>25.04.2025 11:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.188.39.74    |
| 5. Jennie Caroline Lager<br>jennieler@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 12:59<br>25.04.2025 12:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.188.34.35    |
| 6. KNUT ELMVIK<br>knelvik2@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 16:28<br>25.04.2025 16:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.248.39   |
| 7. Evelina Gustava Sandell<br>evelina.sandell@se.ey.com    | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 17:36<br>27.04.2025 17:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.226.33.27    |

\* 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 2024.

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 2024 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 uppger, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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





# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 17:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

By4GeCdyxg

ENVELOPE ID:

Hy77zeAdkkg-By4GeCdyxg

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse osignad.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                            |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Evelina Gustava Sandell<br>evelina.sandell@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 17:37<br>27.04.2025 17:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.226.33.27 |

\* 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