

Årsredovisning 2024

Brf Trädgården 18

769605-8663



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården 18

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2000-06-27. Stadgar registrerades 2024-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trädgården 18	2000	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 489 kvm och 4 lokaler om 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 1789 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Söderstedt	Ordförande
Birgitta Strömberg	Styrelseledamot
Annelie Fogel	Styrelseledamot
Marcus Lundkvist	Styrelseledamot
Pia Östgaard	Styrelseledamot
Harald Collin	Suppleant
Jan Hellqvist	Suppleant
Susanne Almqvist	Suppleant

Valberedning

Anna-Maria Thun
Jennie Zhang

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Nytt torkskåp i tvättstugan Ny spis och kyl/frys till hyresgäst
2022	●	Stamspolning Komplettering av brandsläckare och brandvarnare i fastigheten
2021-2022	●	OVK besiktning
2021	●	Påbyggnad av staket vid parkeringen
2020-2021	●	Radonmätning
2020	●	Nytt staket i trädgården och parkeringen Målning av trapphus Nytt passersystem Anticimex - fågelsäkring på taket
2019	●	Energideklaration Nya hissar installerade
2018	●	Ny tvättmaskin Stamspolning
2016	●	Ny fjärrvärmeundercentral
2015-2017	●	Förbättring av ventilation
2015	●	Totalrenovering av hiss i 120

Planerade underhåll

2025	●	Renovering av lokalen (fd Thaimassage)
2025-2027	●	Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Brandskydd Brandsäkra Norden AB

Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissar	I.T.K. AB
Jourttjänst	B K Fastighetsservice AB
Kabel TV	Tele 2 Sverige AB (fd Com Hem)
Städning	Nytta AB (fd Etablerat 2007 Rena Hem AB)
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Nytt 3-årigt elavtal har tecknats med Vattenfall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes 2024-12-01 med 9%. Senaste avgiftshöjning var 2009.

Inga lån har skrivits om under året.

Förändringar i avtal

Uppsägning av hyresavtal med Arisa Onsen Thaimassage med utflyttning 2024-05-16

Övriga uppgifter

Underhållsplanen har uppdaterats. Extra vindsförråd har iordningsställt och erbjudits alla att hyra. Utflyttning av Thaimassage gjordes i maj. Rivning påbörjades och lokalen kommer att renoveras under 2025. Nya namntavlor har köpts in och satts upp i entreerna. Nya fönsterbleck har monterats och fönsterkarmar har målats vid pizzerian. Ett pilotprojekt hos Norrenergi för att testa en ny energibesparingstjänst har startats i december och kommer avslutas i maj 2025. Ventilationsfilter har delats ut för byte som görs varje år. Påbörjat viss förbättring av parkeringsplatserna. Vissa mindre förbättringar och reparationer har gjorts.

Två städdagar har genomförts under våren och hösten. Brandsäkra har gjort fyra brandskyddsinspektioner i fastigheten enligt avtal. Årlig inspektion av tvättstugan har genomförts av Söderkyl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 513 746	1 524 284	1 493 168	1 457 492
Resultat efter fin. poster	-113 743	-131 856	-84 829	9 365
Soliditet (%)	59	59	60	60
Yttre fond	432 304	336 631	241 662	120 831
Taxeringsvärde	44 573 000	44 573 000	44 573 000	40 277 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	702	702	702
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,3	66,6	68,0	69,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 695	5 713	5 731	5 749
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 607	4 621	4 636	4 650
Sparande per kvm totalyta, kr	41	67	97	132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	33	39	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	193	186	171	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	60	51	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	279	261	260
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	2,51	2,07	1,54
Räntekänslighet (%)	8,05	8,14	8,17	8,19

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen redovisar en förlust med -113 743 kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 36 974 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 41 kr/kvm.

Avgifterna höjdes med 9 % per 2024-12-01 för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden."

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	13 666 986	-	-	13 666 986
Upplåtelseavgifter	4 678 043	-	-	4 678 043
Fond, yttre underhåll	336 631	-	95 673	432 304
Balanserat resultat	-5 845 119	-131 856	-95 673	-6 072 647
Årets resultat	-131 856	131 856	-113 743	-113 743
Eget kapital	12 704 686	0	-113 743	12 590 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 072 647
Årets resultat	-113 743
Totalt	-6 186 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	133 719
Balanseras i ny räkning	-6 320 110
	-6 186 391

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 513 746	1 524 284
Övriga rörelseintäkter	3	29 996	-2
Summa rörelseintäkter		1 543 742	1 524 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 027 558	-1 063 299
Övriga externa kostnader	9	-127 999	-140 824
Personalkostnader	10	-46 056	-45 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 360	-213 595
Summa rörelsekostnader		-1 411 972	-1 463 563
RÖRELSERESULTAT		131 770	60 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 323	15 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-265 836	-207 974
Summa finansiella poster		-245 513	-192 575
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 743	-131 856
ÅRETS RESULTAT		-113 743	-131 856

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 985 328	20 195 688
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 985 328	20 195 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 985 328	20 195 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 594	0
Övriga fordringar	14	788 468	820 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 318	74 343
Summa kortfristiga fordringar		898 380	894 725
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		345 000	327 000
Summa kortfristiga placeringar		345 000	327 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 816	8 338
Summa kassa och bank		1 816	8 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 245 196	1 230 064
SUMMA TILLGÅNGAR		21 230 524	21 425 752

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 345 029	18 345 029
Fond för yttre underhåll		432 304	336 631
Summa bundet eget kapital		18 777 333	18 681 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 072 647	-5 845 119
Årets resultat		-113 743	-131 856
Summa fritt eget kapital		-6 186 391	-5 976 974
SUMMA EGET KAPITAL		12 590 942	12 704 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 824 000	8 241 056
Övriga långfristiga skulder		54 537	84 537
Summa långfristiga skulder		5 878 537	8 325 593
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 417 056	25 992
Leverantörsskulder		60 426	79 486
Övriga kortfristiga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	283 443	289 995
Summa kortfristiga skulder		2 761 045	395 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 230 524	21 425 752

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131 770	60 720
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210 360	213 595
	342 130	274 315
Erhållen ränta	20 323	15 399
Erlagd ränta	-272 464	-167 137
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 989	122 576
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 150	25 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 864	11 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 974	159 329
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 992	-25 992
Depositioner	-30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 992	-25 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 018	133 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 152 503	1 019 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 133 485	1 152 503

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgården 18 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 023 300	1 015 680
Hysesintäkter, bostäder	63 138	60 852
Hysesintäkter, lokaler	350 073	375 036
Hysesintäkter, p-platser	46 200	46 200
Hysesintäkter förråd	9 600	800
Kabel-TV/Bredband	3 240	3 240
Värme	17 273	20 676
Övriga intäkter	922	1 800
Summa	1 513 746	1 524 284

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Övriga intäkter	30 000	0
Summa	29 996	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 861	2 723
Städning	61 778	57 768
Övrigt	7 813	15 500
Besiktning och service	14 626	75 419
Brandskydd	3 648	26 615
Trädgårdsarbete	2 791	3 630
Snöskottning	5 364	5 191
Summa	98 881	186 846

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	120	4 822
Bostäder	0	15 780
Tvättstuga	8 981	7 010
Dörrar och lås/porttele	27 403	15 987
Värme	10 632	0
Ventilation	3 825	0
Hissar	10 238	5 550
Fönster	34 806	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 813
Summa	96 005	50 962

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	33 366
Ventilation	4 973	4 680
Summa	4 973	38 046

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	77 947	58 759
Uppvärmning	344 860	333 367
Vatten	119 889	107 091
Sophämtning	98 218	105 849
Summa	640 914	605 066

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 202	22 985
Kabel-TV	28 528	27 150
Bredband	55 440	55 736
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	75 740	74 633
Summa	186 785	182 379

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 615	1 272
Övriga förvaltningskostnader	52 212	43 116
Juridiska kostnader	0	29 441
Revisionsarvoden	20 000	18 375
Ekonomisk förvaltning	45 804	44 241
Bankkostnader	4 368	4 380
Summa	127 999	140 824

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 500	36 500
Sociala avgifter	9 556	9 345
Summa	46 056	45 845

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	265 836	207 974
Summa	265 836	207 974

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 250 013	23 250 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 250 013	23 250 013
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 054 325	-2 843 965
Årets avskrivning	-210 360	-210 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 264 685	-3 054 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 985 328	20 195 688
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 115 800</i>	<i>5 115 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 756 000	26 756 000
Taxeringsvärde mark	17 817 000	17 817 000
Summa	44 573 000	44 573 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	946 551	946 551
Utgående anskaffningsvärde	946 551	946 551
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-946 551	-943 316
Avskrivningar	0	-3 235
Utgående avskrivning	-946 551	-946 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 562	1 404
Skattefordringar	237	1 344
Övriga fordringar	0	470
Nabo Klientmedelskonto	296 194	332 376
Borgo	490 476	484 788
Summa	788 468	820 382

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 698	16 153
Försäkringspremier	27 117	25 202
Kabel-TV	7 168	7 132
Bredband	10 317	9 405
Förvaltning	17 018	16 451
Summa	96 318	74 343

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	2,52 %	4 524 000	4 524 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,73 %	2 417 056	2 443 048
Stadshypotek	2026-06-01	2,99 %	1 300 000	1 300 000
Summa			8 241 056	8 267 048
Varav kortfristig del			2 417 056	25 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 111 096 kr.

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	739
El	8 694	4 955
Uppvärmning	44 536	49 335
Utgiftsräntor	46 927	53 555
Löner	21 000	21 000
Sociala avgifter	6 125	6 125
Förutbetalda avgifter/hyror	131 161	129 286
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	283 443	289 995

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 866 000	14 866 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Söderstedt
Ordförande

Annelie Fogel
Styrelseledamot

Birgitta Strömberg
Styrelseledamot

Marcus Lundkvist
Styrelseledamot

Pia Östgaard
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2025 14:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.02.2025 16:00

DOCUMENT ID:

S1-E5q03F1e

ENVELOPE ID:

SyxRtqRnYyg-S1-E5q03F1e

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården 18, 769605-8663 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS LUNDKVIST m.lundkvist25@gmail.com	Signed Authenticated	14.02.2025 16:02 14.02.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.116.214
2. Annelie Karin Linnéa Fogel annelie.fogel@gmail.com	Signed Authenticated	14.02.2025 17:19 14.02.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.113.204
3. Birgitta Strömberg birgittastromberg@hotmail.com	Signed Authenticated	17.02.2025 11:26 16.02.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.112.213
4. PIA ÖSTGAARD pia.ostgaard@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 18:28 19.02.2025 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.19.204
5. Anna Linnea Söderstedt linnea.anna.soderstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	20.02.2025 14:35 19.02.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.116.209
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	23.02.2025 14:51 23.02.2025 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Brf Trädgården 18, org.nr. 769605-8663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården 18 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2025 14:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.02.2025 16:00

DOCUMENT ID:

H1E9503tJx

ENVELOPE ID:

BkbAFqRnKke-H1E9503tJx

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Trädgården 18.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	 Signed	23.02.2025 14:50	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	23.02.2025 14:40	Low	IP: 213.88.193.73

* 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