



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdshöjden

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Rud 22:1             | 2014    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 2764 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Cecilia Unger Berne | Ordförande      |
| Carl Jacob Nilsson  | Styrelseledamot |
| Raban Ebrahimzade   | Styrelseledamot |
| Fredrik Bode        | Suppleant       |
| Silvia Fabaz        | Suppleant       |

### Valberedning

Titti Kerstin Annica Dewrang  
Martin Hansen

## Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Martin Karlsson    Auktoriserad revisor    Baker Tilly Strömstad AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Muren på gården har klätts med aluminium-plåt för att förhindra vatteninträngning via garagevägg.  
Brandskydds genomgång/ Utbyte av reservbatteri för rökluckor.  
Förbättring av belysning i garaget, nya sensorer.  
Städning av garage.
- 2023** ● Byte till LED-belysning i trappuppgångar, garage samt gård.
- 2022** ● Underhållspolning av spillvattenledning - Spolning av huvudstam och köksvattenstam  
Rengöring av radiatorkrets - Pga. avlagringar troligtvis orsakade av felaktig vattenkvalitet i det slutna systemet.  
Reparation av värmepanna 1 - Byte av kompressor och kringkomponenter.  
Installation av magnetitfilter i radiatorkrets - För att förhindra partiklar i radiatorkretsen.  
Rengöring av värmesystem hetgas. - Rengöring av intern krets värmepannor.  
Byte av tilluftsfilter - Byte av tilluftsfilter gjort av lägenhetsinnehavare, föreningen tillhandahöll filter.

## Planerade underhåll

- 2025** ● Justering och smörjning m.m. av fönster.  
Tvätt av fasad/borttagning av rödalga.  
Service av luftrenare i sovrum/miljörum.  
Byte av tilluftsfilter för element.

### Avtal med leverantörer

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Avfallshantering                      | Remondis Sweden              |
| Besiktning hiss                       | Kiwa Inspecta AB             |
| Bredband och TV                       | Telia                        |
| Ekonomisk förvaltning                 | SBC                          |
| El                                    | Vattenfall kundservice AB    |
| Elnät                                 | Göteborgs energi AB          |
| Försäkring                            | IF                           |
| Revision                              | Baker Tilly Strömstad AB     |
| Serviceavtal för värmesystemsstyrning | KTC kontroll AB              |
| Skötsel och underhåll av hiss         | Hissteknik AB                |
| Underhåll värmepumpanläggning         | ER-Kyl                       |
| Varmvattenavläsning                   | Bruunata                     |
| Vatten och avfall                     | Göteborgs stads intraservice |
| Bank & finans                         | Handelsbanken                |
| Städ                                  | D.e Städ                     |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Bundit föreningens tre lån enligt följande.

Lån 1 (12-263873-19773): 1år Ränta 2,54%

Lån 2 (12-263873-20953): 2år Ränta 2,41%

Lån 3 (12-263873-20957): 3år Ränta 2,45%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Följande leverantörer har lagts till under avtal:

Handelsbanken

D.e Städ

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 697 769  | 1 628 150  | 1 520 627  | 1 521 752  |
| Resultat efter fin. poster                         | -649 987   | -767 968   | -936 304   | -359 680   |
| Soliditet (%)                                      | 82         | 82         | 82         | 82         |
| Yttre fond                                         | 1 268 543  | 1 165 150  | 953 587    | 742 024    |
| Taxeringsvärde                                     | 70 521 000 | 70 521 000 | 70 521 000 | 54 573 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 736        | 707        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,3       | 89,9       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 202      | 8 274      | 8 376      | 8 268      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 161      | 6 215      | 8 376      | 8 268      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 73         | 70         | -40        | 238        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 77         | 83         | 90         | 110        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24         | 20         | 25         | 29         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 101        | 103        | 114        | 139        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,06       | 2,96       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,15      | 11,70      | -          | -          |

**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 vatten (totalt 31 733 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningar i sig innebär inget flöde av pengar ut ur föreningen. Därav negativt resultat

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 53 000 000        | -                                            | -                               | 53 000 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 30 415 000        | -                                            | -                               | 30 415 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 165 150         | -108 170                                     | 211 563                         | 1 268 543         |
| Balanserat resultat      | -3 826 720        | -659 798                                     | -211 563                        | -4 698 081        |
| Årets resultat           | -767 968          | 767 968                                      | -649 987                        | -649 987          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>79 985 462</b> | <b>0</b>                                     | <b>-649 987</b>                 | <b>79 335 475</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 486 518        |
| Årets resultat                                                     | -649 987          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -211 563          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 348 068</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-5 348 068</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             | 1 697 769         | 1 628 150         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 31 353            | 5 052             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 729 122</b>  | <b>1 633 202</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -644 251          | -850 094          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -125 763          | -130 394          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -75 297           | -68 993           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -852 948          | -852 948          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 698 259</b> | <b>-1 902 429</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>30 863</b>     | <b>-269 226</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 741            | 12 286            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -694 591          | -511 028          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-680 850</b>   | <b>-498 742</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-649 987</b>   | <b>-767 968</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-649 987</b>   | <b>-767 968</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 95 795 520 | 96 630 972 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 38 182     | 55 678     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 95 833 702 | 96 686 650 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 95 833 702 | 96 686 650 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 18 704     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 690 938    | 684 678    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 57 765     | 27 172     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 748 703    | 730 554    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 189 832    | 191 326    |
| Summa kassa och bank                         |        | 189 832    | 191 326    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 938 535    | 921 880    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 96 772 237 | 97 608 530 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 83 415 000                  | 83 415 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 268 543                   | 1 165 150                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>84 683 543</strong> | <strong>84 580 150</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -4 698 081                  | -3 826 720                  |
| Årets resultat                                  |        | -649 987                    | -767 968                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-5 348 068</strong> | <strong>-4 594 688</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>79 335 475</strong> | <strong>79 985 462</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 10 571 928                  | 0                           |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 0                           | 1 000                       |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>10 571 928</strong> | <strong>1 000</strong>      |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 6 455 812                   | 17 177 740                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 56 960                      | 80 399                      |
| Skatteskulder                                   |        | 34 420                      | 34 420                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 10 000                      | -9 254                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 307 642                     | 338 764                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>6 864 834</strong>  | <strong>17 622 068</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>96 772 237</strong> | <strong>97 608 530</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>30 863</b>   | <b>-269 226</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 852 948         | 852 948         |
|                                                                                 | <b>883 811</b>  | <b>583 722</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 741          | 12 286          |
| Erlagd ränta                                                                    | -723 526        | -484 155        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>174 026</b>  | <b>111 853</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -27 143         | -10 594         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -6 372          | 45 506          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>140 511</b>  | <b>146 765</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -150 000        | -210 000        |
| Depositioner                                                                    | -1 000          | 1 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-151 000</b> | <b>-209 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-10 489</b>  | <b>-62 235</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>856 639</b>  | <b>918 874</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>846 151</b>  | <b>856 639</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trädgårdshöjden 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, 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:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Maskiner och inventarier | 11,2 % |
| Byggnad                  | 1 %    |

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. 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           | 1 428 468        | 1 360 443        |
| Hysesintäkter garage           | 147 900          | 154 352          |
| Hysesintäkter p-plats          | 2 100            | 0                |
| Bredband                       | 72 252           | 69 984           |
| Varmvatten, moms               | 31 733           | 37 799           |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 1 500            | 0                |
| Påminnelseavgift               | 60               | 60               |
| Pantsättningsavgift            | 5 157            | 1 575            |
| Överlåtelseavgift              | 8 358            | 3 939            |
| Administrativ avgift           | 245              | 0                |
| Öres- och kronutjämning        | -4               | -2               |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 697 769</b> | <b>1 628 150</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024          | 2023         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 31 353        | 5 052        |
| <b>Summa</b>    | <b>31 353</b> | <b>5 052</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 0              | 95 117         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0              | 6 244          |
| Städning enligt avtal          | 40 800         | 0              |
| Städning utöver avtal          | 7 500          | 0              |
| Hissbesiktning                 | 5 005          | 4 680          |
| Energideklarationer            | 7 200          | 0              |
| Brandskydd                     | 34 695         | 0              |
| Myndighetstillsyn              | 4 128          | 1 322          |
| Gårdkostnader                  | 1 439          | 1 573          |
| Gemensamma utrymmen            | 1 474          | 0              |
| Serviceavtal                   | 23 423         | 4 169          |
| Förbrukningsmaterial           | 6 710          | 2 554          |
| <b>Summa</b>                   | <b>132 375</b> | <b>115 658</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele      | 499           | 499            |
| VVS                          | 10 851        | 35 713         |
| Värmeanläggning/undercentral | 22 306        | 46 391         |
| Ventilation                  | 0             | 4 575          |
| Hissar                       | 11 470        | 31 070         |
| Mark/gård/utemiljö           | 35 625        | 0              |
| Garage/parkering             | 7 844         | 15 483         |
| <b>Summa</b>                 | <b>88 595</b> | <b>133 731</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024     | 2023           |
|---------------------|----------|----------------|
| Installationer      | 0        | 31 641         |
| Gemensamma utrymmen | 0        | 108 170        |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>139 811</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 211 916        | 230 280        |
| Vatten                  | 66 919         | 54 877         |
| Sophämtning/renhållning | 32 115         | 54 936         |
| <b>Summa</b>            | <b>310 949</b> | <b>340 092</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 36 622         | 33 392         |
| Bredband               | 58 500         | 70 200         |
| Fastighetsskatt        | 17 210         | 17 210         |
| <b>Summa</b>           | <b>112 332</b> | <b>120 802</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 213          | 2 303          |
| Tele- och datakommunikation     | 896            | 2 224          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 23 125         | 35 969         |
| Styrelseomkostnader             | 0              | 3 810          |
| Fritids och trivselkostnader    | 7 666          | 5 526          |
| Föreningskostnader              | 3 097          | 3 277          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 59 963         | 57 526         |
| Överlåtelsekostnad              | 10 030         | 9 190          |
| Pantsättningskostnad            | 8 601          | 2 364          |
| Administration                  | 3 297          | 3 275          |
| Konsultkostnader                | 6 875          | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 4 930          |
| <b>Summa</b>                    | <b>125 763</b> | <b>130 394</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 57 300        | 52 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 17 997        | 16 493        |
| <b>Summa</b>        | <b>75 297</b> | <b>68 993</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 694 571        | 510 855        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 173            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 20             | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>694 591</b> | <b>511 028</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 104 150 000        | 104 150 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>104 150 000</b> | <b>104 150 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 519 028         | -6 683 576         |
| Årets avskrivning                             | -835 452           | -835 452           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 354 480</b>  | <b>-7 519 028</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>95 795 520</b>  | <b>96 630 972</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>20 605 300</i>  | <i>20 605 300</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 51 721 000         | 51 721 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 18 800 000         | 18 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>70 521 000</b>  | <b>70 521 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 156 250         | 156 250         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>156 250</b>  | <b>156 250</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -100 572        | -83 076         |
| Avskrivningar                         | -17 496         | -17 496         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-118 068</b> | <b>-100 572</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>38 182</b>   | <b>55 678</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 19 370         | 19 365         |
| Momsavräkning             | 15 249         | 0              |
| Transaktionskonto         | 233 795        | 194 797        |
| Borgo räntekonto          | 422 524        | 470 516        |
| <b>Summa</b>              | <b>690 938</b> | <b>684 678</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 17 719        | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 28 346        | 27 172        |
| Förutbet bredband        | 11 700        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>57 765</b> | <b>27 172</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         | 2025-12-01               | 2,54 %                  | 5 865 812           | 6 015 812           |
| Handelsbanken         | 2027-12-01               | 2,45 %                  | 5 320 000           | 5 320 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,41 %                  | 5 251 928           | 5 251 928           |
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 3,75 %                  | 590 000             | 590 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>17 027 740</b>   | <b>17 177 740</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 455 812           | 17 177 740          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 277 740 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     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 0              | 4 800          |
| Uppl kostn el                    | 26 828         | 30 447         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 25 000         | 25 000         |
| Uppl kostn räntor                | 36 126         | 65 061         |
| Uppl kostn vatten                | 6 165          | 5 552          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 370          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 56 300         | 52 500         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 17 689         | 16 496         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 137 164        | 138 908        |
| <b>Summa</b>                     | <b>307 642</b> | <b>338 764</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 20 735 000 | 20 735 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Jacob Nilsson  
Styrelseledamot

---

Cecilia Unger Berne  
Ordförande

---

Raban Ebrahimzade  
Styrelseledamot

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

---

Baker Tilly Strömstad AB  
Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 12:51

DOCUMENT ID:

SJ-LrZC7R1I

ENVELOPE ID:

B1g8rWCQCJe-SJ-LrZC7R1I

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdshöjden, 769626-4063 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Raban Ebrahimzade<br>raban.ebrahimzade@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 13:41<br>09.04.2025 13:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 88.131.92.5    |
| 2. Cecilia Lilly Larsdotter Berne<br>cecilia@berne.se | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 18:55<br>09.04.2025 18:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.230.49.90   |
| 3. Carl Jacob Nilsson<br>jacob.nilsson@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 18:58<br>09.04.2025 18:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.219.122 |
| 4. MARTIN KARLSSON<br>martin.karlsson@bakertilly.se   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2025 13:31<br>10.04.2025 13:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.234.209.39  |

\* 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 Trädgårdshöjden  
Org.nr. 769626-4063

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdshöjden 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdshöjden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Strömstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Strömstad AB

Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 12:51

DOCUMENT ID:

SkVUr-0QC1x

ENVELOPE ID:

Sy8HZRXA1e-SkVUr-0QC1x

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. MARTIN KARLSSON            |  Signed | 10.04.2025 13:31 | eID    | Swedish BankID    |
| martin.karlsson@bakertilly.se | Authenticated                                                                            | 10.04.2025 13:30 | Low    | IP: 81.234.209.39 |

\* 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