



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Trädgården

## Brf Trädgården

Org.nr. 716420-1423

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun.

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

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Trädgården 8 i Huddinge kommun. Föreningens byggnader var färdigställda år 1989. Fastigheten är försäkrad till fullt värde hos Brandkontoret. Kollektivt bostadstillägg ingår inte. Styrelseansvar är försäkrad hos AIG Europa S.A.

### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen fördelar sig enligt följande:

Antal	Beskrivning	Kvm
205	Bostäder med bostadsrätt	15 159,7
1	Övernattninglägenhet	38
1	Föreningslokal	60
1	Expedition	40
1	Gym	28
1	Aktivitetslokal	40
43	Extra förråd för uthyrning	337
58	P-platser med eluttag	
15	P-platser med eluttag och elbilsladdning	
40	Carport med eluttag	
9	P-platser för besökare	
7	Cykelförråd	
4	Tvättstugor	

Huddinge kommuns omsorgsverksamhet har nyttjanderätt till 14 av bostadsrätterna.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar utav totalt 191 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

**Styrelse**

Peter Brodin	Ordförande	T.o.m. föreningsstämma 2023
Sune Hagvil	Vice ordf.	T.o.m. föreningsstämma 2023
Roland Carlström	Ekonomiansvarig	T.o.m. föreningsstämma 2024
Annika Hedlund	Kassör	T.o.m. föreningsstämma 2023
Marie Tallsäter	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2024
Gunnar Frandsen	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2024
Bo Joholt	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2024
Jan Söderbom	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2023
Christina Svens	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2023

Enligt föreningens stadgar är suppleanter valda på ett år. Ledamöter väljs på 2 år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningen har tecknat en särskild ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar.

**Revisorer**

Föreningens interna revisor är vald av föreningsstämman och väljs på 1 år. Föreningens interna revisor är Claes Åhammar. Extern revisor är BoRevision AB

**Valberedning**

Föreningens valberedning väljs på föreningsstämman på 1 år. Valberedningen består av Ulf Seldée, som är sammankallande, samt Margareta Karlsson och Vello Visnapuu.

**Studie- och fritidsverksamhet**

Fritidskommittén består av Ulf Seldée, Claes Åhammar och Anders Larsson.

**Förvaltning**

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

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elddistribution och elhandel
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholms vatten	Vatten
Södertörns renhållningsverk	Sophantering
Telia	Bredband & TV
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar
Evident Clean	Städning
Trygga Hiss i Stockholm	Jour och underhåll av hissar
Axlås & Solidlås	Underhåll av passersystem
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
HP Rör	Värme och rörsystem
Entema	Underhåll tvättstugor
Dygnet Runtservice	Fastighetsjour

### Miljö-, energi- och klimatarbete

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

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

### Medlemsinformation

Under året har 13 (11) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 239 medlemmar. Vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare. Äger en medlem flera lägenheter har medlemmen endast en röst.

Varje kvartal delas ett informationsblad ut till alla medlemmar. Dessa finns även att läsa på föreningens webbportal. Ytterligare infobladdelas ut när behov uppstår.

Föreningen har expeditionstid på måndagar. En styrelserepresentant och Fastighetsförvaltaren är alltid närvarande för att hantera medlemmarnas frågor och synpunkter. Grupp-SMS används för kortare informationsutskick.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhåll och investeringar under åren 2006-2021

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2021 finns redovisade på föreningens webbportal >> [www.brfradgarden.se](http://www.brfradgarden.se)

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 – 2021 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 26,4 mkr.

### Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2022

Under året har föreningen genomfört mindre planerade underhållsåtgärder, reparationer och investeringar på sammanlagt 0,1 mkr.

- Under år 2020 har tillsyn skett av 112 lägenheter. Identifierade brister blev åtgärdade av medlem eller föreningen. Tillsyn av resterande 93 blev förskjuten till november 2021, på

grund av pandemin. Identifierade brister blev åtgärdade av medlem eller föreningen kvartal 1.

- I början av år 2021 planerades att en stor del av föreningens plåttak skulle rengöras och målas, bl.a. tak över entréer och portaler. På grund av pandemin blev arbetet inte färdigställt utan försköts till 2022. Allt målningsarbete färdigställdes i maj.
- Föreningen har 121 parkeringsplatser och har varit förskonad från inbrott under de tidigare åren. Under 2021 skedde flera bilinbrott vilket föranledde att en inventering gjordes av belysning på parkeringen. Belysning på parkering har nu utökats och färdigställdes under år 2022.
- Samtliga fönster (300 st) i alla trapphus (21 st) har fått nya tätningslister och fönstersmygar har renoverats.
- Årlig takbesiktning har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.
- Byte har skett av bredband och TV-leverantör till Telia.
- Takfönster har bytts akut i en vindslägenhet. Besiktning har genomförts av alla takfönster. Samtliga takfönster ska bytas år 2023.
- En av föreningens lokaler har bytt användningstyp från vävstuga till Gym innehållande ett antal maskiner och redskap.
- En av föreningens större varmförråd har delats upp till fyra förråd för uthyrning till medlemmar.
- En mindre fuktskada utomhus har identifierats och är åtgärdad.

### Fritidskommitténs aktiviteter under 2022

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

- Traditionsenligt organiseras städdagar vår och höst. Fler än 100 personer deltar vid varje tillfälle.
- Grillen har tänts på fredagar under hela året.
- Pilkastning och pub-aftnar har organiserats.
- På onsdagar varje vecka organiseras fika-träff på eftermiddagen.
- På 1:a advent inbjöds medlemmar till kaffe, glögg m.m. i paviljongen på en av föreningens två gårdar.
- Julaftonsmingel med kaffe och glögg i föreningslokalen.

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

### Besiktning av fastighet och underhållsplan

Besiktning sker löpande under året genom nedanstående åtgärder:

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

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

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

Finansiering av underhållet kommer att ske med egna medel.

Nedan redovisas de större renoveringar som ingår i planen:

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under januari 2023 förföll ett lån på 42,9 mkr. I likhet med tidigare år har föreningen anlitat en konsult som hjälpt föreningen att konkurransutsätta svenska långgivare.

Vid omsättning av detta lån skedde en extra amortering med ca 2,7 mkr utöver årliga amorteringar. Se nedan under rubriken "Låneskuld"

Föreningens fasta elavtal gick ut 2023-02-28 (efter 3 år). Föreningens elförbrukning är 170 000 kWh per år.

HSB Södertörn, HSB Södertälje och HSB Sörmland har upphandlat ett ramavtal för leverans av el, vilket HSB erbjuder alla Bostadsföreningar inom dessa regioner att ansluta sig till. Valet av leverantör blev Telge Energi.

Förening har anslutit sig till detta ramavtal under tiden 2023-03-01 – 2025-12-31.

### Aktiviteter år 2023

Styrelsen planerar att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Spola avlopp i alla lägenheter och gemensamma avloppsstammar
- Byte av vindslägenheternas alla takfönster (24 st.)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Studera möjligheterna att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el.
- Hissarnas nödtelefoner måste bytas. Idag är telefonerna kopplade till 3G-nätet, vilket kommer att avvecklas under 2023.

## EKONOMI

### Frivilligt kapitaltillskott

Under år 2014 infördes möjligheten att betala ett s.k. Frivilligt kapitaltillskott och därmed reducera avgiften. Liknande erbjudande har lämnats åren 2015, 2016, 2019, 2020 och 2021. Frivilligt kapitaltillskott innebär att en medlem betalar ett kapitaltillskott till föreningen motsvarande bostadsrättens andel av föreningens låneskuld. Vid försäljning av bostaden utgör kapitaltillskottet en ökning av bostadens anskaffningskostnad och är därmed skattefri. Denna teknik har många bostadsrättsföreningar använt sig av för att minska sina räntekostnader och reducerat avgiften för de som valt att göra kapitaltillskott.

Styrelsens erbjudande till medlemmar innebär följande fördelar:

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

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

### Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel

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

Av stadgarna framgår att överskott eller underskott i kapitaldelen inte får användas eller täckas av årsavgiftens driftdel. Överskott i kapitaldelen för åren 2018-2022 framgår av redovisat kassaflöde nedan.

### Årsavgiften

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

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

#### Årsavgiftens – Driftdel

Årsavgiften ökade med 8% från och med 2023-01-01, vilket motsvarar en ökning med totalt 710 tkr. Per kvm ökar avgiften till 634 kr.

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

#### Årsavgiftens – Kapitaldel

Ingen förändring av avgiften.

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

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

Lägenheter som gjort kapitaltillskott har 0 kr i avgift.  
Avgiften används för finansiering av räntor och amorteringar.

### Låneskuld

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 105,0 mkr. Enligt föreningens avtal med långivare så amorteras dessa lån med 0,7 mkr per år. Föreningens låneskuld år 2010 var 148,4 mkr och har alltså amorterats med 43,0 mkr till och med år 2022.

I samband med att ett lån på 42,9 mkr omsattes i januari år 2023 hade styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 2,7 mkr. Låneskulden per 2023-12-31 kommer att vara 101,6 mkr

Efter genomförd upphandling valde styrelsen att omsätta kvarstående lån på 40,2 mkr till en rörlig ränta kopplad till STIBOR 90 dagar. Var 3:e månad fastställs räntan för kommande tre månader och räntan blir då STIBOR 90 + bankens påslag enligt låneavtal.  
Avtalet gäller till och med januari 2024.

### Flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019	2018
Årets överskott efter justering av underhållsfonden enligt beslut vid Årsstämma.	Tkr	--	4 615	4 457	3 594	2 228
Resultat efter finansiella poster.	Tkr	3 654	3 702	4 195	382	2 228
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> , BOA.	Kr	975	981	984	996	978
Årsavgift/m <sup>2</sup> , BOA. (Not: 1)	Kr	906	912	912	921	911
Sparande för framtida underhåll/m <sup>2</sup> , BOA. (Not: 2)	Kr	449	464	451	395	369
Sparande för framtida underhåll/ m <sup>2</sup> , BOA. (Not: 3)	Kr	230	283	286	272	266
Vatten/m <sup>2</sup> , BOA.	Kr	26	21	20	17	17
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta.	Kr	22	22	18	19	21
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta.	Kr	82	79	71	75	77
Räntekostnad/m <sup>2</sup> , BOA.	Kr	59	78	100	147	185
Fastighetslån/m <sup>2</sup> , BOA. (Not: 4)	Kr	6 913	7 290	7 479	7 830	7 957
Saldo fond för yttre underhåll.	Kr	7 643	7 356	6 418	8 431	8 202
Balanserade vinstmedel.	Tkr	16 972	13 557	10 299	7 905	5 905
Soliditet.	%	44,0	40,43	38,37	35,17	34,67

Totalyta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 159,7 kvm.

Not: 1 Se rubrik "Årsavgifter" ovan

Not: 2 Se kommentar under rubrik "Kassaflöde januari – december" nedan – Not: 2

Not: 3 Se kommentar under rubrik "Kassaflöde januari – december" nedan – Not: 3

Not: 4 I förvaltningsberättelsen informerar föreningen, under egen rubrik, att ett antal medlemmar har givits möjlighet att betala in lägenhetens andel av föreningens skuld i form av frivilligt kapitaltillskott. I redovisad bostadsyta (BOA) ingår dessa lägenheter. I det fall redovisning av nyckeltal för fastighetslån/kvm endast skulle omfatta BOA för lägenheter som INTE löst lägenhetens andel av föreningens fastighetslån så är årets belopp kr 8 779 kr /kvm.



**Kassaflöde januari – december (Kr)**

<b>PENGAR - IN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inkomster	14 782 549	14 869 645	14 868 207	15 042 555
Ränteintäkter	87 997	43 637	37 650	46 472
Minskning av korta fordringar	54 577	0	39 557	124 656
Ökning av korta skulder, exkl. lån	0	464 813	0	1 101
Kapitaltillskott/Upplåtelseavgift	3 579 984	1 154 261	2 319 872	0
<b>PENGAR – UT</b>				
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar och underhåll (Not: 4)	-7 419 069	-6 655 468	-6 538 476	-6 715 039
Finansiella kostnader	-993 242	-1 230 055	-1 520 071	-2 388 446
Ökning av korta fordringar	0	-82 267	0	0
Ökning maskiner/Inventarier	0	-170 420	0	0
Minskning korta skulder, exkl. lån	-70 676	0	-175 969	-21 634
Minskning av låneskuld	-5 697 567	-2 851 947	-4 919 872	-1 925 000
<b>Årets kassaöverskott</b>	<b>4 324 553</b>	<b>5 542 199</b>	<b>4 110 898</b>	<b>4 164 665</b>
Årets underhåll	-421 990	-913 026	-262 049	-3212 424
Kassa vid årets början	27 758 762	23 129 589	19 280 740	18 328 499
<b>Kassa vid årets slut</b>	<b>31 661 325</b>	<b>27 758 762</b>	<b>23 129 589</b>	<b>19 280 740</b>
Ackumulerat överskott i årsavgiftens kapitaldel (Not: 1)	-6 112 475	-5 212 885	-4 329 769	-3 436 722
<b>Kassa för drift &amp; underhåll</b>	<b>25 548 850</b>	<b>22 545 877</b>	<b>18 799 820</b>	<b>15 844 018</b>

**Årligt sparande för framtida underhåll per kvm BOA (totalt 15 159,7 kvm)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årets vinst	3 653 515	3 702 003	4 195 053	381 723
Årets avskrivningar	2 382 730	2 412 730	2 390 208	2 391 396
Årets underhåll	421 990	913 026	262 049	3 212 424
SUMMA	6 458 235	7 027 759	6 847 310	5 985 543
<b>Sparande per kvm (Not: 2)</b>	<b>426</b>	<b>464</b>	<b>452</b>	<b>395</b>
Årets överskott i årsavgiftens kapitaldel	-3 313 661	-2 735 063	-2 493 047	-1 863 040
SUMMA	3 144 574	4 292 696	4 354 263	4 122 503
<b>Sparande per kvm (Not: 3)</b>	<b>207</b>	<b>283</b>	<b>287</b>	<b>272</b>

- 
- Not: 1      Se rubrik ”Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och driftdel” ovan.  
Totalt har föreningen ett ackumulerat överskott i kapitaldelen på 13 078 tkr, varav 6 965 tkr har använts för extra amortering. Kvartal 1 år 2023 har ytterligare 2 413 tkr extra amortering skett.  
Prognosen för ackumulerat överskott per 2023-12-31 är 6 300 tkr.
- 
- Not: 2      Beräkningen har skett utifrån s.k. fastighetsförvaltarnas ”branschstandard”.  
Storleken på årets sparande påverkas även av föreningens årliga räntekostnad för låneskulden. Minskar räntekostnaden så ökar sparandet. Är det omvänt förhållande så minskar sparandet. Denna beräkningsmetod innebär att sparandet PÅVERKAS av marknadsräntornas förändringar.
- 
- Not: 3      Till skillnad mot beräkningen enligt Not:2 ovan PÅVERKAS INTE denna beräkning av förändringar av marknadsräntor. Sparande beräknas utifrån Summa intäkter – Årsavgiftens kapitaldel - Driftkostnader = Årets sparande. (Se Not 4).
- 
- Not: 4      Ökade driftkostnader jämfört med år 2021 avser främst reparationer av fuktskada och paviljong, delning av förråd samt ökade driftkostnader med totalt ca 390 tkr. Därutöver finns bokfört en upplupen kapitalförlust på 342 tkr på en placering i en räntefond på 2 000 tkr som skedde en (1) månad innan invasionen av Ukraina. Detta motsvarar minskat sparande med ca 50 kr per kvm (se not 3)
-

## Förändring i eget kapital

	Insatser och kapitaltillskott	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>47 627 185</b>	<b>4 649 324</b>	<b>7 356 431</b>	<b>13 556 564</b>	<b>3 702 003</b>	<b>76 891 507</b>
<b>Resultatdisposition</b>						
Reservering till yttre fond 2022			1 200 000	-1 200 000		
lansspråktagande av yttre fond 2022			-913 026	913 026		
Balanserad i ny räkning				3 702 003	-3 702 003	
Kapitaltillskott 2022	1 429 984					
Upplåtelse 2022		2 072 723				
Insats 2022	77 277					
Årets resultat 2022					3 653 515	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 134 446</b>	<b>6 722 047</b>	<b>7 643 405</b>	<b>16 971 593</b>	<b>3 653 515</b>	<b>84 125 007</b>

## Resultatdisposition

## Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	16 971 593
Årets resultat	3 653 515
Summa till stämmans befogande	20 625 108

## Styrelsen föreslår följande

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	421 990
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>19 847 098</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 782 549	14 840 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 782 549</b>	<b>14 869 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 566 119	-5 293 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 414	-164 389
Underhåll enligt plan	Not 6	-421 990	-913 026
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 136 484	-1 119 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 382 730	-2 412 730
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-440 052	-78 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 223 789</b>	<b>-9 981 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 558 760</b>	<b>4 888 421</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		87 997	43 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 260	-1 183 812
Övriga finansiella poster	Not 10	-99 982	-46 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-905 245</b>	<b>-1 186 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 653 515</b>	<b>3 702 003</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	159 348 528	161 731 258
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		159 348 528	161 731 258
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 348 528</b>	<b>161 731 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager säkerhetsdörrar		137 418	20 887
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 835	6 900
Avräkningskonto HSB		2 156 446	1 551 646
Övriga kortfristiga fordringar		128 929	177 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	372 023	492 747
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 659 234	2 228 766
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	17 657 273	8 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		17 657 273	8 000 000
Kassa		4 458	1 233
Bank	Not 14	11 847 606	18 207 116
<i>Summa kassa och bank</i>		11 852 064	18 208 349
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 305 989</b>	<b>28 458 003</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>191 654 516</b>	<b>190 189 261</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	21 694 298	21 617 021
Upplåtelseavgifter	6 722 047	4 649 324
Kapitaltillskott	27 440 148	26 010 164
Fond för yttre underhåll	7 643 405	7 356 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>63 499 898</b>	<b>59 632 940</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 971 593	13 556 564
Årets resultat	3 653 515	3 702 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 625 108</b>	<b>17 258 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>84 125 006</b>	<b>76 891 507</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 49 530 128	92 605 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 530 128</b>	<b>92 605 128</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 55 275 000	17 897 567
Leverantörsskulder	451 288	836 621
Aktuell skatteskuld	Not 16 157 044	147 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 32 996	38 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 2 083 053	1 772 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>57 999 382</b>	<b>20 692 625</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>107 529 510</b>	<b>113 297 753</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>191 654 516</b>	<b>190 189 261</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 6-87 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

**Avskrivning markanläggningar**

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 741 975	13 820 616
	Hysesintäkt lokaler	1 800	3 996
	Hysesintäkt garage och bilplatser	465 300	465 900
	Hysesintäkt övrigt	118 052	106 784
	Årsavgift konsumtionsavgift el	21 582	2 815
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	275 138	268 850
	Övriga intäkter i verksamheten	19 190	17 155
	Intäkt andrahandsupplåtelse	64 062	71 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 414	28 765
	Övriga fakturerade kostnader	400	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	45 636	54 240
		<b>14 782 549</b>	<b>14 840 620</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bidrag	0	29 025
		<b>0</b>	<b>29 025</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-978 711	-690 995
	El	-342 676	-330 444
	Uppvärmning	-1 492 477	-1 436 567
	Vatten	-328 457	-313 728
	Renhållning	-395 312	-362 199
	Bevakningskostnader	-17 506	-7 075
	TV, bredband, iptelefoni	-351 193	-415 083
	Obligatoriska besiktningar	-5 100	-30 750
	Serviceavtal	-30 693	-41 403
	Hissar serviceavtal & besiktning	-106 130	-99 984
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-728 671	-656 061
	Förvaltningskostnader	-203 240	-189 143
	Försäkringar	-212 755	-190 774
	Fastighetsskatt	-312 966	-305 171
	Övriga driftskostnader	-60 232	-223 690
		<b>-5 566 119</b>	<b>-5 293 067</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-23 375	-21 875
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 949	-33 607
	Föreningsverksamhet	-16 934	-5 424
	Kontorsutrustning och -material	-43 130	-24 608
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 021	-17 515
	Konsulter	-69 106	-26 063
	Förbrukningsinventarier	-41 414	-29 743
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-18 120	0
	Stämma och styrelse	-21 365	-5 554
		<b>-276 414</b>	<b>-164 389</b>



**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	0	-582 452
Underhåll lokaler	0	-229
Underhåll tvättstuga	0	-330
Underhåll installationer	0	-4 042
Underhåll huskropp utvändigt	0	-160 584
Underhåll tak	-114 012	-165 388
Underhåll mark och utemiljö	-105 380	0
Underhåll fönster	-202 598	0
	<b>-421 990</b>	<b>-913 026</b>

**Not 7 Personalkostnader**

Arvode till styrelsen	-291 300	-305 450
Löner för anställda	-334 227	-316 202
Övriga arvoden	-88 700	-66 700
Övriga personalkostnader	-11 206	-35 647
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-273 402	-262 477
Uttagsskatt	-132 650	-127 760
	<b>-1 136 484</b>	<b>-1 119 236</b>

**Not 8 Avskrivningar**

Byggnader	-2 371 168	-2 371 168
Markanläggningar	-11 562	-11 562
Inventarier	0	-30 000
	<b>-2 382 730</b>	<b>-2 412 730</b>

**Not 9 Övrig rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader,	-97 325	-78 776
Förlust fonder 2022	-342 727	0
	<b>-440 052</b>	<b>-78 776</b>

**Not 10 Övriga finansiella poster**

Övriga finansiella kostnader	<b>-99 982</b>	<b>-46 243</b>
	<b>-99 982</b>	<b>-46 243</b>

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 100 911	200 046 111		
	Årets investering byggnader	0	54 800		
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 620	0		
	Årets investering markanläggning	0	115 620		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 616 531</b>	<b>205 616 531</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-43 873 711	-41 502 543		
	Årets avskrivningar byggnader	-2 371 168	-2 371 168		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-11 562	0		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-11 562	-11 562		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 268 003</b>	<b>-43 885 273</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>159 348 528</b>	<b>161 731 258</b>		
	Bokförda värden byggnader	153 856 032	156 227 200		
	Bokförda värden mark	5 400 000	5 400 000		
	Bokförda värden markanläggningar	92 496	104 058		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Trädgården 8				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1989</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		196 000 000	124 000 000	320 000 000	244 000 000
Lokaler		206 000	184 000	390 000	608 000
		<b>196 206 000</b>	<b>124 184 000</b>	<b>320 390 000</b>	<b>244 608 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 023	492 747
		<u>372 023</u>	<u>492 747</u>

<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Räntefonder Alpcot	7 657 273	8 000 000
	SBAB	10 000 000	0
		<u>17 657 273</u>	<u>8 000 000</u>

<b>Not 14</b>	<b>Bank</b>		
	Alpcot	9 290	2 053
	SBAB	11 744 122	16 951 473
	Handelsbanken	94 195	1 253 591
		<u>11 847 606</u>	<u>18 207 117</u>

<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	SBAB	0,59%	2023-12-11	12 200 000
	Stadshypotek AB	0,94%	2024-01-30	21 080 128
	Stadshypotek AB	0,49%	2025-01-30	22 450 000
	Stadshypotek AB	0,63%	2025-03-30	6 000 000
	Stadshypotek AB	1,04%	2023-01-30	43 075 000
				<u>104 805 128</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 49 530 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 104 805 128  
Finns det Swap-avtal i föreningen?

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	134 244 000	134 244 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>134 244 000</u>	<u>134 244 000</u>

<b>Not 16</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	157 044	147 154
		<u>157 044</u>	<u>147 154</u>

<b>Not 17</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdesskatt	7 524	0
	Personalens källskatt	13 600	13 000
	Arbetsgivaravgifter	8 545	8 168
	Övriga kortfristiga skulder	3 327	17 480
		<u>32 996</u>	<u>38 648</u>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen semesterskuld	40 212	37 521
Upplupna sociala avgifter	26 018	25 173
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	368 975	257 275
Upplupna räntekostnader	126 023	127 237
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 239 768	1 198 182
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 057	104 247
	<b>2 083 053</b>	<b>1 772 635</b>

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Inga

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Annika Hedlund

Bo Lennart Joholt

Gunnar Frandsen

Marie Tallsäter

Peter Brodin

Roland Carlström

Sune Hagvil

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023

Claes Åhammar  
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Claes Åhammar  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER BRODIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:26:23



**ANNIKA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:17:01



**BO LENNART JOHOLT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:41:29



**SUNE HAGVIL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:09:46



**MARIE TALLSÄTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:32:37



**GUNNAR FRANDBSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:35:18



**ROLAND CARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:49:17



**CLAES ÅHAMMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 06:47:12



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:43:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAES ÅHAMMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 06:48:27



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:44:38



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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