



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdslunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Salem.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Strömsdal 1. Föreningen äger även marken där fastigheten står. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 942 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Styrelsens sammansättning

Kristina Bengtsson	Ordförande
Elin Eriksson	Kassör
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Ann-Christin Sörefelt	Suppleant
Kari Rooth	Suppleant
Dan Wanström	Suppleant

Valberedning

Stefan Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG AB Auktoriserat revisionsbolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK
Rensa ventilationskanaler

Planerade underhåll

2028 ● Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör
Spola och rensa dagvattenledningar

2026 ● OVK
Rensa ventilationskanaler

2024 ● Bättringsmålning trädetaljer och stolpar vid entreér hus C och D

Avtal med leverantörer

Passersystem	Aptus elektronik AB
Kommunikationsverktyg	Boappa
Drift och underhåll av dörrstängare	Botkyrka lås säkerhetsmontage AB
Systematisk brandskyddsarbete	Brandfokus
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Drift och underhåll av fastighetens gemensamma teknik och system	HSB driftteknik
snöröjning	HSB snöröjning
Automatisk avläsning el	Infometric
Trappstädning	KB städ
Service och underhåll av hissar	OTIS AB
Underhållsplan	SBC underhållsplan
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vattning och ogrärensning av gården	Schmidts mark och trädgård mark AB
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Bredband, tv och telefoni	Telia
El	Vattenfall
Ip-telefoni till porttelefonen	Rphone

Övrig verksamhetsinformation

Brf Trädgårdslunden är en aktiv förening där medlemmarna har gemensam höst- och vårstädning samt andra trevliga aktiviteter så som kräftskiva och glöggmingel för att främja gemenskapen i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Höjda avgifter för parkeringar
- Höjt kWh pris på elen för att matcha det bundna elavtalet

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8,00%.

Förändringar i avtal

- Bytt städavtal, från Rönninge städ till KB städ
- Uppdaterat serviceavtal med OTIS (service av hissar)
- Implementerat ett systematiskt brandskyddsarbete i samarbete med Brandfokus
- Nytt serviceavtal med Botkyrka lås (service av dörrstängare till lägenheter i hus A och B)
- Uppsägning av elnätsavtal som inte nyttjats sedan byggstart
- Uppdaterat avtal med Aptus vilket genererat en besparing a 1300kr/år för föreningen
- Uppdaterat avtal med Telia vilket genererat en sänkt månadskostnad för alla medlemmar med 120 kr/år
- Uppdaterat föreningens ekonomiska förvaltning med SBC

Övriga uppgifter

- Ventilationsrensning och injusteig av don utförd
- Porttelefonerna har fått ny batteribackup
- Upprättande av Blåljuskod till samtliga portar
- Ansökt och fått elstöd beviljat a 40500 kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 762 016	2 541 183	2 502 377	2 465 898
Resultat efter fin. poster	-1 150 445	-1 001 411	-760 332	1 933 719
Soliditet (%)	77	-	-	-
Yttre fond	1 417 700	428 310	295 920	264 780
Taxeringsvärde	80 400 000	80 400 000	57 400 000	57 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 493	12 557	12 621	12 685
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 493	12 557	12 621	12 685
Sparande per kvm totalyta, kr	127	202	207	1 288
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	52	38	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	116	91	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	42	67	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	210	196	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	1,48	-	-
Räntekänslighet (%)	14,26	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 161 489 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	88 260 000	-	-	88 260 000
Upplåtelseavgifter	42 740 000	-	-	42 740 000
Fond, yttre underhåll	428 310	-	989 390	1 417 700
Balanserat resultat	-2 968 705	-1 001 411	-989 390	-4 959 506
Årets resultat	-1 001 411	1 001 411	-1 150 445	-1 150 445
Eget kapital	127 458 194	0	-1 150 445	126 307 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 970 116
Årets resultat	-1 150 445
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-989 390
Totalt	-6 109 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 370
Balanseras i ny räkning	-6 067 581

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 762 016	2 541 183
Övriga rörelseintäkter	3	45 783	45 129
Summa rörelseintäkter		2 807 799	2 586 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 332 741	-1 246 043
Övriga externa kostnader	9	-204 416	-127 689
Personalkostnader	10	-76 729	-75 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 496	-1 594 625
Summa rörelsekostnader		-3 095 382	-3 043 421
RÖRELSERESULTAT		-287 583	-457 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 065	4 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-880 927	-549 004
Summa finansiella poster		-862 862	-544 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 150 445	-1 001 411
ÅRETS RESULTAT		-1 150 445	-1 001 411

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	161 192 504	162 674 000
Summa materiella anläggningstillgångar		161 192 504	162 674 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 192 504	162 674 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 667	181 819
Övriga fordringar	13	2 471 437	2 139 281
Summa kortfristiga fordringar		2 467 770	2 321 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		46 710	45 986
Summa kassa och bank		46 710	45 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 514 480	2 367 086
SUMMA TILLGÅNGAR		163 706 984	165 041 086

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 000 000	131 000 000
Fond för yttre underhåll		1 417 700	428 310
Summa bundet eget kapital		132 417 700	131 428 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 959 506	-2 968 705
Årets resultat		-1 150 445	-1 001 411
Summa fritt eget kapital		-6 109 951	-3 970 116
SUMMA EGET KAPITAL		126 307 749	127 458 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 500 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 254 000	11 942 000
Leverantörsskulder		122 955	119 199
Skatteskulder		5 750	0
Övriga kortfristiga skulder		37 592	37 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	478 939	484 102
Summa kortfristiga skulder		24 899 236	12 582 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 706 984	165 041 086

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-287 583	-457 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 481 496	1 594 625
	1 193 913	1 137 516
Erhållen ränta	18 065	4 702
Erlagd ränta	-834 541	-499 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 438	642 789
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	189 744	-178 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 043	162 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 139	626 464
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	47 000
Amortering av lån	-188 000	-235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 000	-188 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 139	438 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 164 876	1 726 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 502 014	2 164 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdslunden 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 314 538	2 159 038
Hysesintäkter p-plats	158 704	150 650
Bredband	101 517	101 482
El, moms	161 489	79 167
Elintäkter laddstolpe moms	12 815	28 262
Övernattnings-/gästlägenhet	3 300	12 900
Påminnelseavgift	420	0
Inkassoavgift	724	0
Dröjsmålsränta	402	0
Pantsättningsavgift	4 158	9 660
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	10	25
Summa	2 762 016	2 541 183

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	40 598	0
Övriga intäkter	5 185	45 129
Summa	45 783	45 129

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	59 658
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 925
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 400	15 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 788	0
Larm och bevakning	3 622	0
Städning enligt avtal	46 627	29 252
Städning utöver avtal	14 000	0
Hissbesiktning	3 325	9 044
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 375	0
Brandskydd	9 781	9 725
Myndighetstillsyn	4 588	0
Gårdkostnader	4 654	33 165
Gemensamma utrymmen	0	48 530
Snöröjning/sandning	66 026	77 889
Serviceavtal	53 262	27 423
Förbrukningsmaterial	2 040	9 680
Summa	267 488	325 540

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	18 193	0
Dörrar och lås/porttele	4 615	16 660
VVS	4 505	3 758
Ventilation	68 209	18 893
Elinstallationer	4 032	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 196	0
Hissar	19 083	0
Fönster	0	6 070
Mark/gård/utemiljö	0	32 663
Summa	120 833	78 044

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	42 370	0
Summa	42 370	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	228 465	153 894
Uppvärmning	319 830	340 817
Vatten	125 588	123 553
Sophämtning/renhållning	65 844	61 260
Summa	739 728	679 524

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 506	46 449
Självrisk	0	4 330
Bredband	112 816	112 156
Summa	162 322	162 935

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 500	3 385
Inkassokostnader	925	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	500	258
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	18 875
Styrelseomkostnader	0	5 000
Fritids och trivselkostnader	3 413	4 849
Föreningskostnader	27 283	6 240
Studieverksamhet	1 250	0
Förvaltningsarvode enl avtal	58 978	57 664
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	1 261	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	869
Administration	15 374	20 368
Konsultkostnader	52 491	10 182
Summa	204 416	127 689

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	59 500
Arbetsgivaravgifter	16 729	15 565
Summa	76 729	75 065

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	876 573	548 726
Dröjsmålsränta	56	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 090	0
Övriga räntekostnader	208	278
Summa	880 927	549 004

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 600 000	168 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 600 000	168 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 926 000	-4 331 375
Årets avskrivning	-1 481 496	-1 594 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 407 496	-5 926 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 192 504	162 674 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 450 000</i>	<i>20 450 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	80 400 000	80 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 916	4 600
Momsavräkning	11 176	12 750
Klientmedel	0	1 077 011
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 861	2 861
Övriga kortfristiga fordringar	180	180
Transaktionskonto	1 395 392	0
Borgo räntekonto	1 059 912	1 041 879
Summa	2 471 437	2 139 281

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,88 %	11 754 000	11 942 000
swedbank	2025-01-24	1,21 %	12 500 000	12 500 000
swedbank	2024-01-25	1,74 %	12 500 000	12 500 000
Summa			36 754 000	36 942 000
Varav kortfristig del			24 254 000	11 942 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 814 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	22 512	26 966
Uppl kostnad Värme	45 600	47 318
Uppl kostn räntor	148 296	101 910
Uppl kostnad arvoden	64 225	65 225
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 179	20 494
Förutbet hyror/avgifter	178 127	222 189
Summa	478 939	484 102

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 600 000	37 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- För ett av föreningens bundna fastighetslån har tiden löpt ut. Styrelsen har valt att inte binda om lånet utan låter det ligga på 3 månaders rörligt tills ränteläget stabiliserat sig. Ränteläget, underhållsplanen och övriga ökade kostnader i samhället medförde att styrelsen höjde medlemmarnas avgifter med 10% from februari. - Slutföra OVK och därefter slutföra miljöklassningen av fastigheten - Garantiärenden med SMÅA fortlöper. En oberoende besiktningsman ska gå igenom punkterna och kontakt med jurister kommer att tas för att undersöka hur vi ska gå vidare då SMÅA fransäger sig ansvaret för de inskickade punkterna. - Offerter kommer att tas in för målning utvändigt på vissa delar

Underskrifter

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

Salem

Elin Eriksson
Kassör

Kristina Bengtsson
Ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 16:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 14:55

DOCUMENT ID:

HygELYP-gR

ENVELOPE ID:

r1Z-LKDZeA-HygELYP-gR

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdslunden, 769632-0774 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hanna Kristina Harmaala Bengtsson kristina_h_bengtsson@yahoo.se	Signed Authenticated	08.04.2024 17:30 08.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/17) IP: 213.64.69.197
2. ELIN ERIKSSON eriksson_elin@outlook.com	Signed Authenticated	08.04.2024 19:09 08.04.2024 19:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/31) IP: 172.226.49.46
3. MIKAEL ANDERSSON elkontakten@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2024 20:48 09.04.2024 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/31) IP: 81.233.161.126
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.04.2024 16:05 16.04.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 195.84.56.2

* 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 Trädgårdslunden, org. nr 769632-0774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdslunden för år 2023.

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 2023 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla 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, förfälskning, 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 Trädgårdslunden för år 2023 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.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 20:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 21:56

DOCUMENT ID:

r1tchpbgC

ENVELOPE ID:

SkKynaZx0-r1tchpbgC

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdslunden RB 2023 (1)_.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	18.04.2024 20:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	18.04.2024 20:59	Low	IP: 217.215.83.231

* 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