



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Trädgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trädgården med säte i Huddinge org.nr. 716420-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 8	1988-11-24	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
205	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 160
1	övernattninglägenhet	38
1	föreningslokal	60
1	expedition	40
1	gym	28
1	aktivitetslokal	40
45	extra förråd för uthyrning	351
44	p-platser med eluttag	0
29	p-platser med eluttag och elbilsladdning	0
40	carport med eluttag	0
9	p-platser för besökare	0
7	cykelförråd	0
4	tvättstugor	0
Totalt 388 objekt		15 717

Huddinge kommuns omsorgsverksamhet har nyttjanderätt till 14 av bostadsrätterna.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Trädgården S:1	Samfällighet		50/100	Väg och parkering
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Brodin	Ordförande	2023-05-10	2025-05-21
Sune Hagvil	Ledamot	2023-05-10	2025-05-21
Bo Lennart Joholt	Ledamot	2024-05-29	2026-05-31
Roland Carlström	Ledamot	2024-05-29	2026-05-31
Gunnar Frandsen	Ledamot	2024-05-29	2026-05-31
Annika Hedlund	Ledamot	2023-05-10	2025-05-21
Marie Tallsäter	Ledamot	2023-05-10	2024-09-27
Jan Erik Söderbom	Suppleant	2023-05-10	2024-06-05
Christina Svens	Suppleant	2024-05-29	2025-05-21
Anders Abrahamsson	Suppleant	2024-05-29	2025-05-21
Johan Parmborg	Suppleant	2024-05-29	2024-09-27

Under året har Marie Tallsäter och Johan Parmborg avgått på egen begäran. Ingen suppleant har inträtt i ledamotens ställe.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Brodin, Sune Hagvil, Annika Hedlund.
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.

Firman tecknas två i förening av Sune Hagvil, Roland Carlström, Peter Brodin och Annika Hedlund.

Revisorer har varit: Föreningens interna revisor är vald av föreningsstämman och väljs på 1 år. Föreningens interna revisor är Robert Sandberg. Extern revisor är William Lindström Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulf Seldee (sammankallande) och Margareta Karlsson, Christer Stavbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 . På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar utav totalt 192 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

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:

- HSB Södertörn - Ekonomisk förvaltning
- Vattenfall - Eldistribution
- Tälje Energi/Fortum - Elhandel
- Södertörns fjärrvärme - Fjärrvärme
- Stockholm vatten - Vatten
- Södertörns renhållningsverk (SRV) - Sophantering
- Telia - Bredband & TV
- Brandkontoret - Fastighetsförsäkringar
- Evident Clean - Städning
- SMW Elevator - Jour och underhåll av hissar.
- Axlås & Solidlås - Underhåll av passersystem
- Svenska Störningsjouren - Störningsjour
- HP Rör - Värme och rörsystem
- Entema - Underhåll av tvättstugor
- Dygnet Fastighetsservice - 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.
- Under år 2024 har vi avslutat arbetet med att byta alla kvicksilverlampor till LED-lampor. Bytet har tidigare genomförts år 2015 och 2023.
- 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.
- Renovering av värmesystemet (år 2014) har minskat förbrukningen av fjärrvärme.
- Föreningen har avtal med SRV som omfattar alla tillgängliga fraktioner för återvinning.
- Separat sortering av matavfall (år 2016) för biobränsleåtervinning.
- Rörelsestyrd belysning installerad (år 2016) i alla soprum.
- Byte av 15 laddstationer för elbil samt utökning med 14 laddstationer hösten 2024. Ansökan om bidrag har godkänts av Naturvårdsverket.
- Äldre tvättmaskiner som värmer upp vatten har ersatts med maskiner som tar in varmvatten, vilket reducerar elförbrukningen.
- Reducerad miljöbelastning genom återvinning av ventilationsmotorer (år 2019)
- Möjlighet att få föreningens medlemsinformation i elektronisk form och på så sätt spara papper (år 2021).

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit via köp/försäljning, 8 stycken via arv, 1 styck som gåva och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 27 och avgått 28 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

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

Föreningen har expeditionstid på måndagar då en styrelserepresentant och Fastighetsförvaltaren hanterar medlemmarnas frågor och synpunkter.

Grupp-SMS används för kortare informationsutskick.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2023 finns redovisade på föreningens webbplats >> www.brfrtradgarden.se

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 – 2023 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 27,6 mkr.

Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2024

Under året har föreningen genomfört mindre planerade underhållsåtgärder på 0,4 mkr. Därutöver redovisas större reparationer och andra ej planerade aktiviteter som belastat driftbudgeten.

- Årlig takbesiktning har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.
- Reparation och ommålning av alla carportar.
- Ommålning av 100 hissdörrar har inletts. Målningen kommer att avslutas under 2025.
- Byte av två tvättmaskiner.
- Byte av 14 laddstationer och utökning med ytterligare 15 stycken till totalt 29 laddstationer.
- Renovering av en lekplats har inletts och kommer att avslutas kvartal 1 år 2025.
- En källarlokal har frigjorts för att bygga åtta (8) stycken extra förråd som medlemmar kan hyra.
- Aktiviteter har inletts i avsikt att upphandla tjänster för att byta tak på föreningens fastigheter.
- På föreningsstämman i maj år 2024 beslutades att införa individuell mätning och debitering (IMD) av gemensam el för alla lägenheter. Därmed elimineras Vattenfall eldistributioners fasta abonnemangsavgift för alla lägenheter och lägre elkostnader möjliggörs genom volymupphandling. Avtal har tecknats med extern part för införande under 2025.

Fritidskommitténs aktiviteter under 2024

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

- Traditionenligt organiseras städdagar vår och höst. Fler än 100 personer deltar vid varje tillfälle.
- Grillen har tänts på fredagar under vår, sommar och höst.
- Pilskastning och pub-aftnar har organiserats.
- På onsdagar varje vecka organiseras fika-träff på eftermiddagen.
- Mingel på julafton med kaffe och glögg i föreningslokalen.

Därutöver spelas det pingis och boule organiserat eller 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. Nästa tillsyn är planerad till 2027
- Årlig tillsyn 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 tertiäl 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 dagligen rör sig i fastighetens alla hus 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 38,6 mkr för de kommande 10 åren.

Finansiering av underhållet kommer att ske med egna medel.

Nedan redovisas de större renoveringar som ingår i planen för de kommande 10 åren:

- 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 och plank mot Huddingevägen.
- Rengöring 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 till källare- och vindsförråd.
- Byte/uppgradering av passersystem.
- Successivt byte av tvättutrustning i tvättstugor.
- Kontroll av tegelfasader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under januari 2025 förföll två lån på 12,2 mkr respektive 22,5 mkr samt ytterligare ett lån på 6,0 mkr med förfall i mars. I likhet med tidigare år har föreningen anlitat en konsult som hjälpt föreningen att konkurrensutsätta svenska långivare.

Vid omsättning av dessa lån skedde en extra amortering med ca 2,65 mkr utöver årliga amorteringar. Se nedan under rubriken "Låneskuld".

Aktiviteter år 2025

Styrelsen planerar att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Införa IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el.
- Fortsätta arbetet med att upphandla byte av tak (ca 6 300 kvm) år 2026/2027.
- Polering av portarnas entrégolv (gjordes tidigare på prov i PPv 32.)
- Erbjudande om frivilligt kapitaltillskott har skett under år 2024 med betalningsdag i januari år 2025.
- Färdigställa ombyggnad av lokal till åtta (8) stycken varmförråd att hyras ut till medlemmar.
- Avsluta arbetet med ommålning av 100 stycken hissdörrar.
- Utvärdering av alternativa energilösningar (bergvärme, solpaneler, etc)
- Avsluta arbetet med renovering av en lekplats.

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, 2021 och 2024.

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 49 lägenheter t.o.m. januari 2025 med ett sammanlagt belopp på 29,4 mkr. Inbetalt belopp har använts till att amortera föreningens lån.

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, reparationer, avskrivningar och sparande. (driftdel). Av stadgarna framgår att överskott eller underskott i kapitaldelen inte får användas eller täckas av årsavgiftens driftdel. Överskott i kapitaldelen redovisas på den årliga föreningsstämman. Ackumulerat överskott t.o.m. år 2024 = 4,0 mkr.

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 2025 konstaterade styrelsen att inget behov fanns att höja avgiften._

Årsavgiftens – Driftdel

Årsavgiften ökade med 8% från och med 2024-01-01, vilket motsvarar en ökning med totalt 710 tkr. Även för år 2024 ökade årsavgiften med 8%, vilken motsvarar en ökning med totalt 766 tkr. Avgiften för 2025 är nu 682 kr per kvm.

Avgiften används för finansiering av drift, reparationer, avskrivningar och sparande. Styrelsens mål är att sparandet minst ska uppgå till 300 kr/kvm BOA.

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 97,3 mkr (101,4). 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 51,1 mkr till och med år 2024.

I samband med att tre lån på sammanlagt 40,7 mkr omsattes i januari och mars år 2025 hade styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 2,7 mkr. Därutöver har det skett en amortering motsvarande inbetalt Frivilligt kapitaltillskott i januari 2025.

Låneskulden per 2025-12-31 kommer att vara 92,0 mkr

De tre lånen som förföll i januari och mars har omsatts i tre (3) år med en fast ränta på 2,80%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 27 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	426	421	426	464	452
Skuldsättning, kr/kvm	6 418	6 687	6 913	7 289	7 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 418	6 687	6 913	7 289	7 477
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	152	137	119	117	109
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	953	906	912	912
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 028	975	981	981
Nettoomsättning, tkr	16 484	15 888	14 783	14 869	14 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 651	3 166	3 654	3 702	4 195
Soliditet, %	46	45	44	40	38

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 416 345	0	0	28 416 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	27 440 148	0	0	27 440 148
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 421 415	0	368 825	8 790 240
S:a bundet eget kapital, kr	64 277 908	0	368 825	64 646 733
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 847 098	3 165 913	-368 825	22 644 186
Årets resultat, kr	3 165 913	-3 165 913	3 650 454	3 650 454
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 013 011	0	3 281 629	26 294 640
S:a eget kapital, kr	87 290 919	0	3 650 454	90 941 373

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 831 175 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 644 186
Årets resultat, kr	3 650 454
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 294 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	414 656
Balanseras i ny räkning, kr	25 509 296

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 429 586	15 546 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 891	41 269
Summa Rörelseintäkter		16 484 477	15 588 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 820 322	-7 297 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-453 640	-290 948
Personalkostnader	Not 6	-1 223 190	-1 146 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 389 424	-2 382 730
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-82 560
Summa Rörelsekostnader		-10 886 575	-11 200 090
Rörelseresultat		5 597 902	4 388 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		873 099	764 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 820 547	-1 986 492
Summa Finansiella poster		-1 947 448	-1 222 162
Resultat efter finansiella poster		3 650 454	3 165 913
Resultat före skatt		3 650 454	3 165 913
Årets resultat		3 650 454	3 165 913



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	154 795 096	156 965 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	302 435	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		155 097 531	156 965 798

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar	Not 12	18 084 273	12 657 273
Summa Finansiella anläggningstillgångar		18 084 273	12 657 273
Summa Anläggningstillgångar		173 181 804	169 623 071

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Lager säkerhetsdörrar		61 117	61 117
Summa Varulager m.m.		61 117	61 117

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 762	24 214
Aktuell skattefordran		109 556	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 661 544	2 809 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 012 802	995 903
Summa Kortfristiga fordringar		2 850 663	3 829 779

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	13 301 141	15 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		13 301 141	15 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 265 879	3 015 770
Summa Kassa och bank		1 265 879	3 015 770
Summa Omsättningstillgångar		17 478 800	21 906 666

Summa Tillgångar

190 660 604 191 529 737



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 416 345	28 416 345
Kapitaltillskott	27 440 148	27 440 148
Fond för yttre underhåll	8 790 240	8 421 415
Summa Bundet eget kapital	64 646 733	64 277 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 644 186	19 847 098
Årets resultat	3 650 454	3 165 913
Summa Fritt eget kapital	26 294 641	23 013 011

Summa Eget kapital	90 941 374	87 290 920
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 145 128	28 450 000
Summa Långfristiga skulder		58 145 128	28 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 150 000	72 920 128
Leverantörsskulder		393 374	419 288
Skatteskulder		43 814	173 845
Övriga kortfristiga skulder		220 366	32 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 766 549	2 243 422
Summa Kortfristiga skulder		41 574 102	75 788 817

Summa Skulder		99 719 230	104 238 817
---------------	--	------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		190 660 604	191 529 737
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 597 902	4 388 075
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 389 424	2 382 730
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 389 424	2 382 730
Erhållen ränta	847 904	152 987
Erlagd ränta	-3 124 343	-1 788 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 710 886	5 135 154
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	76 301
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-230 248	-92 403
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-140 790	-53 546
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-371 038	-69 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 339 849	5 065 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-521 157	0
SBAB långfristig placering	-5 427 000	5 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 948 157	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 075 000	-3 435 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 075 000	-3 435 000
Årets kassaflöde	-4 683 309	6 630 506
Likvida medel vid årets början	20 634 558	14 004 052
Likvida medel vid årets slut	15 951 249	20 634 558



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Total uppvärmd yta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 159,7 kvm.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Storleken på årets sparande påverkas 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.

Sparande i avgiftens driftdel, kr/kvm: Under rubriken Ekonomi ovan redovisar föreningen att avgiften är uppdelad i en DRIFT-del och en KAPITAL-del. Sparande beräknas = Lika med ovan dock justeras sparandet med överskott i årsavgiften KAPITAL-del = Årets sparande.

Denna beräkningsmetod innebär att sparandet INTE påverkas av marknadsräntornas förändringar.

Sparande redovisas nedan:

Åren	2024	2023	2022	2021	2020
Kr/kv	342	279	207	283	286

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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 8 247 kr /kvm.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Under rubriken EKONOMI/Årsavgift kommenteras uppdelning av avgiften i Drift- och Kapitaldel. De lägenheter som har betalat lägenhetens andel av föreningens upplåning har en avgift på 682 kr/kvm.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 216 737	14 445 612
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	292 875	289 500
	Hyror lokaler	0	2 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	488 873	484 050
	Hyror förbrukningsbaserad	55 857	38 884
	Hyror övrigt	111 576	106 044
	Övriga primära intäkter	282 702	197 687
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 448 620	15 564 027
	Hysesbortfall	-19 034	-17 130
	<i>Summa</i>	-19 034	-17 130
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 429 586	15 546 897
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	54 891	41 269
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 891	41 269
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-610 636	-914 917
	Snö och halk-bekämpning	-299 502	-312 672
	Reparationer	-868 480	-1 008 219
	Planerat underhåll	-414 656	-831 175
	Försäkringsskador	-4 250	-21 316
	El	-429 136	-441 145
	Uppvärmning	-1 827 449	-1 640 417
	Vatten	-504 516	-399 065
	Sophämtning	-526 643	-440 008
	Fastighetsförsäkring	-262 759	-234 712
	Kabel-TV och bredband	-432 600	-476 390
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-338 050	-329 645
	Förvaltningsavtalskostnader	-218 708	-211 652
	Övriga driftkostnader	-82 937	-36 480
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 820 322	-7 297 814

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 902	-32 172
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-189 453	-132 332
	Administrationskostnader	-128 725	-72 302
	Extern revision	-25 250	-24 000
	Konsultkostnader	-104 105	-24 932
	Medlemsavgifter	-8 684	-18 184
	Föreningsverksamhet	36 348	31 756
	Övriga förvaltningskostnader	-13 868	-18 781
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-453 640	-290 948
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-293 959	-288 700
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-59 500	-65 100
	Löner och övriga ersättningar	-410 077	-347 397
	Sociala avgifter	-195 394	-177 551
	Uttagsbeskattning	-145 980	-137 600
	Pensionskostnader och förpliktelser	-99 600	-96 000
	Övriga personalkostnader	-13 680	-28 691
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 223 190	-1 146 038
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 377 862	-2 371 168
	Avskrivning på markanläggning	-11 562	-11 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 389 424	-2 382 730
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-82 560
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-82 560

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 100 911	200 100 911
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 620	115 620
	Årets investeringar	218 722	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	205 835 253	205 616 531
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 650 733	-46 268 003
	Årets avskrivningar	-2 389 424	-2 382 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 040 157	-48 650 733
	<i>Utgående redovisat värde</i>	154 795 096	156 965 798
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	196 000 000	196 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	206 000	206 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	184 000	184 000
	<i>Summa</i>	320 390 000	320 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	189 857 000	189 857 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	189 857 000	189 857 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	315 925	315 925
	Årets försäljning/utrangering	-150 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 925	315 925
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-315 925	-315 925
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	150 000	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-165 925	-315 925
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	521 157	0
	Omklassificering till byggnad	-218 722	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	302 435	0

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Alpcot, SBAB	12 657 273	7 657 273
	Årets tillkommande fordringar	5 427 000	5 000 000
	Årets avgående fordringar	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	18 084 273	12 657 273
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 384 229	2 618 788
	Övriga fordringar	277 315	190 874
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 661 544	2 809 662
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	636 538	611 342
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 264	384 561
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 012 802	995 903
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	13 301 141	15 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	13 301 141	15 000 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Danske Bank	646	0
	SBAB	1 072 313	2 957 318
	Swedbank	1 201	0
	Handelsbanken	165 391	39 338
	Alpcot	26 328	19 115
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 265 879	3 015 770

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,62%	2026-01-19	37 765 000	700 000
SBAB	3,43%	2027-01-19	21 080 128	0
Stadshypotek AB	0,49%	2025-01-30	22 450 000	0
Stadshypotek AB	0,63%	2025-03-30	6 000 000	0
Danske Bank	4,09%	2025-03-31	10 000 000	0
			97 295 128	700 000

Långfristig del	58 145 128
Nästa års amortering av långfristig skuld	700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 450 000
Kortfristig del	39 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 163 434	1 325 546
Upplupna räntekostnader	20 080	323 876
Övriga upplupna kostnader	583 035	594 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 766 549	2 243 422

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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 Kungsbron Borevision AB s 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2024 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 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Robert Sandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BRODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:52:13



ANNIKA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:04:44



BO LENNART JOHOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:02:20



SUNE HAGVIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:15:37



GUNNAR FRANDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:18:24



ROLAND CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:41:11



MATS ROBERT SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:42:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:17:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ROBERT SANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:44:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 11:16:56



HSB – där möjligheterna bor

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.