

2023
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Trädgårdsmästaren

Org nr 717600-7719



En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren med säte i Uppsala org.nr. 717600-7719 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Marken innehas med äganderätt. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 25:2	1969-10-15	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (bostadsrätt)	1 209
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 770
24	garageplatser	0
103	p-platser (med och utan el)	0
12	p-platser för elbil	0
5	gästparkeringar	0
Totalt 304 objekt		12 979

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 2 rok, 78 st 3 rok, 26 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Vivianne Tapia	Ordförande
Ingrid Gustafsson	Styrelseledamot
Håkan Bengtsson	Styrelseledamot
Fredrik Rostvall	Styrelseledamot
Daniel Levi	Styrelseledamot
Per Jonsson	Suppleant
Dennis Henningsson	Suppleant
Sandra Jakobsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoter Ingrid Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt av en av ledamöterna tillsammans med extern firmatecknare Elisabeth Sigurdsson.

Revisor har varit Monika Moberg Mikan, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BOREV Revision AB.

Valberedning har varit Sebastian Norlander (sammankallande) och Elisabeth Sigurdsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB, *Ekonomisk förvaltning*

Eklunds Entreprenad AB, *Fastighetsskötsel*

Eklunds Entreprenad AB, *Trappstädning*

Marina Enander, *Planteringar*

Upplands Hiss AB, *Hissar*

Upplands Ventilationstjänst AB, *Ventilation*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 926 677 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 981 609 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 505 701 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde, se föreningens kassaflödesanalys på sid 9.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% den 2023-01-01. Därutöver beslutades att höja avgiften för garage till 600 kr/mån och parkering till 200 kr/mån.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 420 426 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 385 417 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 505 701 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll och reparationer under räkenskapsåret

- Utbyte och reparation av lekplatsen. Blev klart i Q4 2023. Kostade över 300 000kr.
- Installation av 8 st laddstolpar. I och med utökningen av antalet laddstationer så minskade antalet p-platser med motorvärmarruttag.

2024 ska hissarna utvärderas om de behöver bytas ut. Vi har undanlagt 500 000kr åt detta i underhållsplanen.

Underhåll och åtgärder under föregående år

- Ny takpapp på alla huskroppar.
- Nya soprumsdörrar.
- Nytt gruppavtal för bredband och TV, med leverantör Sappa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 205.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	150	75	114	120
Skuldsättning, kr/kvm	1 441	1 464	1 348	1 369	828
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 589	1 614	1 427	1 449	876
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	190	194	204	156	160
Årsavgifter, kr/kvm	528	425	415	415	415
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	80	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	605	532	492	472	466
Nettoomsättning, tkr	7 505	6 900	6 279	6 118	6 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	-1 682	-452	-3 674	416
Soliditet, %	16	13	20	21	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 510 600	0	0	1 510 600
Underhållsfond, kr	2 667 444	0	-1 247 018	1 420 426
S:a bundet eget kapital, kr	4 178 044	0	-1 247 018	2 931 026
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	490 330	-1 682 416	1 247 018	54 932
Årets resultat, kr	-1 682 416	1 682 416	926 677	926 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 192 086	0	2 173 695	981 609
S:a eget kapital, kr	2 985 958	0	926 677	3 912 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 385 417 kr samt ianspråktagande skett med 2 632 435 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	54 932
Årets resultat, kr	926 677
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	981 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 385 417
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	505 701
Balanseras i ny räkning, kr	101 893

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 504 962	6 901 723
Övriga rörelseintäkter	3	348 809	0
Summa rörelseintäkter		7 853 771	6 901 723
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 345 365	-7 006 204
Övriga externa kostnader	5	-25 707	-46 108
Personalkostnader och arvoden	6	-303 202	-307 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 626	-955 774
Summa rörelsekostnader		-6 642 900	-8 315 556
Rörelseresultat		1 210 871	-1 413 833
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 854	1 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 048	-270 393
Summa finansiella poster		-284 194	-268 583
Resultat efter finansiella poster		926 677	-1 682 416
Resultat före skatt		926 677	-1 682 416
Årets resultat		926 677	-1 682 416

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 168 580	21 122 855
Inventarier, verktyg och installationer	9	57 403	0
Pågående nyanläggning	10	0	122 980
Summa materiella anläggningstillgångar		20 225 983	21 245 835
Summa anläggningstillgångar		20 225 983	21 245 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		168 676	186 561
Övriga fordringar	11	3 863 605	2 170 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	328 687	365 556
Summa kortfristiga fordringar		4 360 968	2 722 814
Summa omsättningstillgångar		4 360 968	2 722 814
SUMMA TILLGÅNGAR		24 586 951	23 968 649

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 600	1 510 600
Fond för yttre underhåll		1 420 426	2 667 444
Summa bundet eget kapital		2 931 026	4 178 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 932	490 330
Årets resultat		926 677	-1 682 416
Summa fritt eget kapital		981 609	-1 192 086
Summa eget kapital		3 912 635	2 985 958
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 760 000	13 950 000
Summa långfristiga skulder		13 760 000	13 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 940 000	5 045 000
Leverantörsskulder		568 578	477 860
Skatteskulder		25 210	14 290
Övriga skulder	14	468 181	484 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	912 347	1 011 127
Summa kortfristiga skulder		6 914 316	7 032 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 586 951	23 968 649

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	926 677	-1 682 416
Bidrag, elstöd	-348 809	0
Bidrag, Naturvårdverket laddstolpar	71 755	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	968 626	955 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 618 249	-726 642
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	39 924	61 483
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-85 130	-337 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 573 043	-1 002 538
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	122 980	-92 986
Förvärv/försäljning av inventarier	-71 754	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	51 226	-92 986
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-295 000	2 205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	2 205 000
Årets kassaflöde	1 329 269	1 109 476
Likvida medel vid årets början	2 155 639	1 046 163
Likvida medel vid årets slut	3 484 908	2 155 639

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Boservice i Uppland AB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstid (livslängd) tillämpas:

Byggnader	50 år
Radiatorbyte	46 år
Garage	37 år
Fönsterbyte	40 år
Laddstationer	5 år
IMD	15 år
Bergvärme	20 år

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4 645 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för versamhet som inte kan hänföras till fastighteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 382 720	5 004 372
Hysesintäkter lokaler	761 160	698 340
Hysesintäkter garage	172 800	158 400
Hysesintäkter p-platser	263 756	253 422
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	185 328	213 408
Överlåtelseavgift	22 321	19 328
Pantförskrivningsavgift	10 416	15 869
Elavgifter	649 906	496 064
Avgift andrahandsuthyrning	17 082	17 079
Övriga intäkter	39 473	25 441
Summa nettoomsättning	7 504 962	6 901 723

I årsavgiften ingår el, värme, vatten och bredband.
Föreningen har individuell mätning av el och en obligatorisk avgift för kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	348 809	0
Summa övriga rörelseintäkter	348 809	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	384 636	22 175
Serviceavtal	95 336	81 079
Entreprenadstöd	82 304	45 843
Obligatorisk ventilationskontroll	0	41 653
Besiktningkostnader	7 650	7 313
Snörenhållning	257 433	3 900
Förbrukningsmaterial	15 224	5 873
Reparationer	324 813	389 033
Elavgifter	955 191	1 267 364
Uppvärmning	994 925	768 365
Vatten och avlopp	491 725	477 945
Sophämtning	270 374	261 465
Sandning och halkbekämpning	0	3 685
Fastighetsförsäkringar	246 723	198 111
Kabel-TV, bredband m.m	189 734	311 377
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	310 924	300 004
Administrativ förvaltning enligt avtal	187 463	178 820
Övriga externa tjänster, drift	7 104	4 187
Studie- och fritidsverksamhet	7 357	4 778
Medlems- och föreningsavgifter	9 350	0
Övriga driftskostnader	1 398	800
Summa driftkostnader	4 839 664	4 373 770
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	123 750	2 351 250
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	93 750
Planerat underhåll mark	174 502	0
Planerat underhåll garage	61 678	0
Planerat underhåll el-installationer	62 500	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	104 750
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	83 271	0
Planerat underhåll lås-system	0	16 338
Planerat underhåll övrig utrustning	0	66 346
Summa underhållskostnader	505 701	2 632 434
Summa fastighets- och driftkostnader	5 345 365	7 006 204

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 199	5 582
Kontorsmaterial och liknande	946	1 828
Telefon och porto	645	1 197
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Konsultarvoden	1 609	19 730
Revisionsarvode extern revisor	20 619	18 133
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-1 051
Summa övriga externa kostnader	25 707	46 108

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Vicevärdsarvode	120 000	120 000
Styrelsearvoden	105 201	105 200
Övriga arvoden	34 150	34 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	43 851	47 470
Summa personalkostnader och arvoden	303 202	307 470

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 243	1 810
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	15	0
Ränteintäkter från skattekonto	3 596	0
Räntekostnader	-290 048	-270 393
Summa finansiella poster	-284 194	-268 583

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	34 192 568	19 136 253
Byggnader, ingående avskrivning	-14 178 413	-7 885 420
Byggnadsinventarier, ingående anskaffning	0	15 056 315
Byggnadsinventarier, ingående avskrivning	0	-6 292 993
Årets avskrivningar, byggnader	-954 275	0
Bokförda värden byggnader	19 059 880	20 014 155
Mark	1 108 700	1 108 700
Markanläggningar	722 033	722 033
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-722 033	-722 033
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 168 580	21 122 855
Taxeringsvärde byggnad	121 549 000	121 549 000
Taxeringsvärde mark	66 755 000	66 755 000

Föregående år specificerades inte noten som den gör i år.

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	567 188	567 188
Årets anskaffning	71 754	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-567 188	-567 188
Årets avskrivning på inventarier	-14 351	0
Utgående redovisat värde	57 403	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	122 980	122 980
Omklassificering inventarier	-122 980	0
Utgående redovisat värde	0	122 980

2023-12-31 2022-12-31

År 2022 redovisas pågående installation av laddstolpar, vilket aktiverats under 2023.

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	3 484 908 378 697	2 155 639 15 058
Summa övriga fordringar	<u>3 863 605</u>	<u>2 170 697</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	40 862
Sophämningskostnader	6 175	22 290
Försäkringspremier	265 705	246 723
Kabel-TV avgifter m.m.	47 457	46 332
Förvaltningsavtal	9 350	9 349
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>328 687</u>	<u>365 556</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18 700 000	18 995 000
Summa skulder till kreditinstitut	18 700 000	18 995 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	19 217 000	19 217 000
Summa ställda säkerheter	19 217 000	19 217 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,100	2025-10-30	9 270 000
Stadshypotek	1,260	2024-12-01	3 430 000
Stadshypotek	3,360	2027-06-01	1 250 000
Stadshypotek	5,200	2024-03-01	1 250 000
Stadshypotek	4,070	2026-12-01	<u>3 500 000</u>
<i>Summa</i>			18 700 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-295 000
Avgår kortfristig del för omförhandling 2024			<u>4 645 000</u>
<i>Totalt</i>			13 760 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

17 225 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Moms	-50	62
Fond för inre underhåll	419 237	439 068
Källskatt för arvoden och personallöner	3 200	3 200
Avräkning sociala avgifter	1 021	1 021
Övriga kortfristiga skulder	44 773	41 063
Summa övriga skulder	468 181	484 414

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode revision	20 619	17 596
Elavgifter	156 056	131 094
Uppvärmningskostnader	94 556	236 495
Förutbetalda hyror och avgifter	601 441	595 810
Upplupna räntekostnader	39 675	30 132
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	912 347	1 011 127

Uppsala _____ - ____ - ____

Vivianne Tapia

Daniel Levi

Ingrid Gustafsson

Fredrik Rostvall

Håkan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Monika Moberg Mikan
Av föreningen vald revisor

Peter Lindqvist
Revisor, BoREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren, org.nr 717600-7719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utföra 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. 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 utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Monika Moberg
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trädgårdsmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIVIANNE TAPIA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 22:46:22



FREDRIK ROSTVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 07:52:53



DANIEL LEVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:26:45



INGRID GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:54:47



HÅKAN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:14:31



MONIKA MOBERG MIKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:57:19



PETER LINDKVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:02:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trädgårdsmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA MOBERG MIKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:59:14



PETER LINDKVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:03:45



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).