



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdshöjden

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rud 22:1	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 2764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Bode	Ordförande
Anders Larsson	Styrelseledamot
Karin Louise Telldén	Styrelseledamot
Magnus Ahl	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Hansen
Titti Dewrang
Veronica Andersson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Karlsson Auktoriserad revisor Baker Tilly Strömstad AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Underhållspolning av spillvattenledning - Spolning av huvudstam och köksvattenstam
Rengöring av radiatorkrets - Pga. avlagringar troligtvis orsakade av felaktig vattenkvalitet i det slutna systemet.
Reparation av värmepanna 1 - Byte av kompressor och kringkomponenter.
Installation av magnetitfilter i radiatorkrets - För att förhindra partiklar i radiatorkretsen.
Rengöring av värmesystem hetgas. - Rengöring av intern krets värmepannor.
Byte av tilluftsfilter - Byte av tilluftsfilter gjort av lägenhetsinnehavare, föreningen tillhandahöll filter.

Planerade underhåll

- 2024** ● Reparation av mur/vägg till garage.
Justering och smörjning m.m. av fönster.
- 2023** ● Byte till LED-belysning i trappuppgångar, garage samt gård.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	K&B Förvaltning
Underhåll värmepumpänläggning	ER-Kyl
Serviceavtal för värmesystemsstyrning	KTC kontroll AB
Bredband och TV	Telia
Varmvattenavläsning	Bruunata
Skötsel och underhåll av hiss	Hissteknik AB
Besiktning hiss	Kiwa Inspecta AB
Försäkring	IF
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avfallshantering	Remondis Sweden
Vatten och avfall	Göteborgs stads intraservice
Elnät	Göteborgs energi AB
Ei	Vattenfall kundservice AB
Revision	Baker Tilly Strömstad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med Januari 2023 höjdes avgifterna med 10%. Under året har två av våra lån löpt ut vilket medförde ökade räntekostnader. Vi valde att minska amorteringen för att delvis kompensera för den ökade räntekostnaden då vi under många år när räntan varit låg gjort extra amorteringar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under 2023 tecknades nytt avtal med en teknisk förvaltare. Under hösten sades kontraktet upp. Styrelsen arbetar för att teckna ett avtal med ny teknisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Under 2023 har felsökning av mur fortsatt. En besiktning av muren har gjorts av en av SBR godkänd besiktningsman. Förslag på åtgärd har tagits fram och kommer utföras under 2024.

Under 2023 byttes belysning i trappuppgångar, garage och gård ut mot energibesparande LED-belysning. Varmvattenmätare byttes ut i samtliga lägenheter då batterierna blivit dåliga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 628 150	1 520 627	1 521 752	1 464 755
Resultat efter fin. poster	-767 968	-936 304	-359 680	-238 698
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 165 150	953 587	742 024	578 305
Taxeringsvärde	70 521 000	70 521 000	54 573 000	54 573 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	707	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 274	8 376	8 268	8 553
Skuldsättning per kvm totalyta	6 215	8 376	8 268	8 553
Sparande per kvm totalyta	70	-40	238	296
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	90	110	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	25	29	21
Energikostnad per kvm totalyta	103	114	139	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,70	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 37 799 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det är "Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar" som ger ett negativt resultat. Avskrivningar i sig innebär inget flöde av pengar ut ur föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 000 000	-	-	53 000 000
Upplåtelseavgifter	30 415 000	-	-	30 415 000
Fond, yttre underhåll	953 587	-	211 563	1 165 150
Balanserat resultat	-2 678 852	-936 304	-211 563	-3 826 720
Årets resultat	-936 304	936 304	-767 968	-767 968
Eget kapital	80 753 430	0	-767 968	79 985 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 615 157
Årets resultat	-767 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 563
Totalt	-4 594 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	108 170
Balanseras i ny räkning	-4 486 518

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 150	1 520 627
Övriga rörelseintäkter	3	5 052	30 613
Summa rörelseintäkter		1 633 202	1 551 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-850 094	-1 333 671
Övriga externa kostnader	9	-130 394	-108 031
Personalkostnader	10	-68 993	-63 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-852 948	-852 943
Summa rörelsekostnader		-1 902 429	-2 358 116
RÖRELSERESULTAT		-269 226	-806 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 286	3 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-511 028	-132 587
Summa finansiella poster		-498 742	-129 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-767 968	-936 304
ÅRETS RESULTAT		-767 968	-936 304

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	96 630 972	97 466 424
Maskiner och inventarier	13	55 678	73 174
Summa materiella anläggningstillgångar		96 686 650	97 539 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 686 650	97 539 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 704	7 693
Övriga fordringar	14	684 678	777 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 172	24 335
Summa kortfristiga fordringar		730 554	809 834
Kassa och bank			
Kassa och bank		191 326	163 688
Summa kassa och bank		191 326	163 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		921 880	973 522
SUMMA TILLGÅNGAR		97 608 530	98 513 120

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 415 000	83 415 000
Fond för yttre underhåll		1 165 150	953 587
Summa bundet eget kapital		84 580 150	84 368 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 826 720	-2 678 852
Årets resultat		-767 968	-936 304
Summa fritt eget kapital		-4 594 688	-3 615 157
SUMMA EGET KAPITAL		79 985 462	80 753 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 225 812
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		1 000	6 225 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	17 177 740	11 161 928
Leverantörsskulder		80 949	49 323
Skatteskulder		34 420	30 940
Övriga kortfristiga skulder		-9 805	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	338 764	282 686
Summa kortfristiga skulder		17 622 068	11 533 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 608 530	98 513 120

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-269 226	-806 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	852 948	852 943
	583 722	46 067
Erhållen ränta	12 286	3 159
Erlagd ränta	-484 155	-96 556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 853	-47 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 594	-16 161
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 506	-33 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 765	-97 237
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	590 000
Amortering av lån	-210 000	-367 500
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-209 000	222 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-62 235	125 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	918 874	793 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	856 639	918 874

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	11,2 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 360 443	1 236 719
Hysesintäkter garage	154 352	184 479
Hysesintäkter p-plats	0	210
Bredband	69 984	70 065
Varmvatten	0	28 170
Varmvatten, moms	37 799	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 575	966
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-2	19
Summa	1 628 150	1 520 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5 052	22 644
Försäkringsersättning	0	7 969
Summa	5 052	30 613

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	95 117	115 027
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 244	14 621
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 250
Larm och bevakning	0	3 426
Hissbesiktning	4 680	5 677
Brandskydd	0	100
Myndighetstillsyn	1 322	1 247
Gårdkostnader	1 573	1 989
Snöröjning/sandning	0	15 937
Serviceavtal	4 169	10 303
Fordon	0	205
Förbrukningsmaterial	2 554	31 393
Summa	115 658	202 174

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	499	2 582
VVS	35 713	70 630
Värmeanläggning/undercentral	46 391	645 732
Ventilation	4 575	0
Hissar	31 070	9 248
Garage/parkering	15 483	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 990
Summa	133 731	730 182

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	31 641	0
Gemensamma utrymmen	108 170	0
Summa	139 811	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	230 280	186 088
Vatten	54 877	51 148
Sophämtning/renhållning	54 936	44 017
Summa	340 092	281 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 392	32 652
Bredband	70 200	70 200
Fastighetsskatt	17 210	17 210
Summa	120 802	120 062

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 303	0
Tele- och datakommunikation	2 224	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 969	19 031
Styrelseomkostnader	3 810	3 660
Fritids och trivselkostnader	5 526	2 967
Föreningskostnader	3 277	2 694
Förvaltningsarvode enl avtal	57 526	55 915
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 275	8 969
Konsultkostnader	0	9 865
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Summa	130 394	108 031

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 493	15 172
Summa	68 993	63 472

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	510 855	132 485
Dröjsmålsränta	173	0
Övriga räntekostnader	0	102
Summa	511 028	132 587

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 150 000	104 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 150 000	104 150 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 683 576	-5 848 129
Årets avskrivning	-835 452	-835 447
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 519 028	-6 683 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 630 972	97 466 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 605 300</i>	<i>20 605 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 721 000	51 721 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	70 521 000	70 521 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 250	156 250
Utgående anskaffningsvärde	156 250	156 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 076	-65 580
Avskrivningar	-17 496	-17 496
Utgående avskrivning	-100 572	-83 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 678	73 174

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 365	12 342
Momsavräkning	0	10 277
Klientmedel	0	255 106
Transaktionskonto	194 797	0
Borgo räntekonto	470 516	500 081
Summa	684 678	777 806

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	27 172	24 335
Summa	27 172	24 335

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,78 %	6 015 812	6 225 812
Stadshypotek	2024-03-01	4,70 %	5 320 000	5 320 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,70 %	5 251 928	5 251 928
Handelsbanken	2024-01-11	4,70 %	590 000	590 000
Summa			17 177 740	17 387 740
Varav kortfristig del			17 177 740	11 161 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 127 740 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 800	9 829
Uppl kostn el	30 447	20 682
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	14 000
Uppl kostn räntor	65 061	38 188
Uppl kostn vatten	5 552	13 447
Uppl kostnad arvoden	52 500	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	15 176
Förutbet hyror/avgifter	138 908	123 064
Summa	338 764	282 686

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 735 000	20 735 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med Januari 2024 höjdes avgifterna med 5%, i första hand p.g.a. ökade räntekostnader.

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Larsson
Styrelseledamot

Fredrik Bode
Ordförande

Karin Louise Telldén
Styrelseledamot

Magnus Ahl
Styrelseledamot

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

Martin Karlsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 11:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.04.2024 08:46

DOCUMENT ID:

SJL4fThZR

ENVELOPE ID:

rkNEM63-0-SJL4fThZR

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdshöjden, 769626-4063 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS AHL magnus.ahl@volvocars.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 09:31 29.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/01) IP: 85.229.223.97
2. Karin Louise Telldén karin.tellden@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 12:54 29.04.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/08) IP: 81.235.8.111
3. ANDERS LARSSON anders.gl.larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 19:23 29.04.2024 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/03) IP: 81.235.198.226
4. FREDRIK BODE bode@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2024 20:39 29.04.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/18) IP: 81.235.8.151
5. MARTIN KARLSSON martin.karlsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	30.04.2024 11:49 30.04.2024 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/10) IP: 78.69.79.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdshöjden
Org.nr. 769626-4063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdshöjden för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdshöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 11:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.04.2024 08:46

DOCUMENT ID:

SJW8VzThbA

ENVELOPE ID:

B1I44GThZR-SJW8VzThbA

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN KARLSSON	 Signed	30.04.2024 11:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/04/10)
martin.karlsson@bakertilly.se	Authenticated	30.04.2024 11:48	Low	IP: 78.69.79.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed