



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdshusen 4

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strand 1:233	2014	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 750 kvm. Byggnadernas totalyta är 2750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Mattias Häggström	Ordförande
Linnéa Engström	Sekreterare
Angelica Elina Inoka Rossi	Styrelseledamot
Eva Kristina Hertzberg	Styrelseledamot
Leif Gustafsson	Styrelseledamot
Philip Ström	Styrelseledamot

Valberedning

Emelie Grandelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning
Ommålning av entrédörrspartier
- 2022** ● Byte av kodlås - November
OVK - November

Planerade underhåll

- 2025** ● Måla staket
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Rensa ventilationskanaler
Slipa och lacka sättsteg i ektrappor - trapphus
Måla träpaneler - fasader

Avtal med leverantörer

Sophämtning	Pre Zero Recykling AB
El till laddstolpar	InCharge AB
Fastighetsförvaltning samt trapphusstädning	Lars Lundström Service AB
Hjärtstartare	Medigo Saves and security
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning, avtal via samfälligheten	Trivselträdgårdar
Vatten och fjärrvärme	Vattenfall
Bredbandsanslutning	Telia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Strandängarnas samfällighetsförening, med en andel på 3%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar som gator, parkeringar och ledningar för vatten. .

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2023 haft 10 styrelsemöten förutom ett konstituerande möte. Ny ordförande samt ny ekonomiskt ansvarig valdes på mötet i maj.

Tyvärr har våra 5 rönnor längs Strandallén dött pga angrepp av hjortarna. Dessa kapades ned under hösten. Nyplantering planeras att ske under 2024.

Snöröjningen under vintern 2023 var inte till belåtenhet därför tecknade samfälligheten avtal med ny entreprenör, Trivselträdgårdar vilka har skött snöröjningen mycket bra under vintern 23 - 24.

Under året har några av föreningens dokument reviderats, t.ex. Bra att veta. Detta dokument ligger nu på föreningens hemsida.

Styrelsen har fortsatt att hålla föreningens medlemmar informerade via ett antal informationsblad. Dessa publiceras också på föreningens hemsida.

Två trivseldagar genomfördes enligt tradition, vår och höst. På våren beställdes en container för att slänga ris eftersom en stor röjning gjordes uppe i skogsbacken.

AW, after work, i juni var ett lyckat inslag då vädret var härligt med sol och värme.

Enligt den uppdaterade underhållsplanen har två åtgärder genomförts; under sommaren lackerades träpartierna på alla portar och under hösten genomfördes stamspolning.

Under maj månad installerades de nya laddplatserna, beslut om dessa togs på en extrainsatt föreningsstämma i november 2022.

Det var sen en relativt lång inkörningsperiod innan allt fungerade. I samband med det gjordes en uppsäkring av elen för att klara av den ökade belastningen i laddstolparna

Under hösten beslutade styrelsen att införa en så kallad avflyttningssyn, vilket innebär att medlemmar ur styrelsen gör en syn av lägenhet som ska byta ägare för att säkerställa att inga otillåtna åtgärder är gjorda. Den första synen genomfördes i november.

De besöksparkeringar utmed Strandsallén som tidigare krävde parkeringstillstånd är från hösten 2023 avgiftsbelagda. Inga tillstånd är längre giltiga. Vår förening har ett antal egna besöksparkeringar och strävan är att ha minst tre stycken. Just nu är det sex stycken.

Vintern 2022 hade vi ett stort angrepp av hjortar som gnagde av bark på rännarna utmed Strandallén. Dessa dog under våren 2023 och kommer att ersättas under 2024.

SBA - systematiskt brandskyddsarbete har genomförts två gånger under året. Dessa har visat goda resultat och i de fall det funnits anmärkningar har god kommunikation skett med lägenhetsinnehavare.

En styrelsemedlem har representerat föreningen i samfällighetens möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften skedde 2023 med 5%. I november togs beslut om att även höja avgiften för 2024 med 5%.

Vid omförhandling av ett lån våren 2023 tog styrelsen hjälp av Finopti och beslut togs om ett 1-årigt lån baserat på Stibor. Det allmänna ränteläget gjorde att denna omförhandling ledde till att totalräntan ökat i jämförelse med 2022.

Föreningen anlitar InCharge för skötsel och distribution av el till våra laddstolpar. Då denna hantering innebär att föreningen säljer el till sina medlemmar har en momsregistrering skett för detta ändamål.

Förändringar i avtal

Under året har byte av avtal skett avseende snöröjning. Nytt avtal har tecknats med Trivselträdgårdar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 207 148	2 104 326	2 009 660	1 963 961
Resultat efter fin. poster	-675 597	-480 161	-356 614	-446 155
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	1 619 279	1 415 879	986 879	719 404
Taxeringsvärde	67 800 000	67 800 000	50 000 000	50 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 753	11 835	11 962	12 271
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 753	11 835	11 962	12 271
Sparande per kvm totalyta, kr	121	173	218	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	33	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	60	60	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	103	94	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,11	-	-	-

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 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

Summan av avskrivningar och planerat underhåll uppgår till 1 041 576 kr vilket överstiger det negativa resultatet med 365 979 kr. Det innebär att föreningen har fortsatt utrymme för framtida underhåll och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	97 180 000	-	-	97 180 000
Fond, yttre underhåll	1 415 879	-	203 400	1 619 279
Balanserat resultat	-4 272 603	-480 161	-203 400	-4 956 164
Årets resultat	-480 161	480 161	-675 597	-675 597
Eget kapital	93 843 115	0	-675 597	93 167 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 752 764
Årets resultat	-675 597
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 400
Totalt	-5 631 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	65 500
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-708 600
Balanseras i ny räkning	-6 274 861

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 207 149	2 104 326
Övriga rörelseintäkter	3	17 972	4 899
Summa rörelseintäkter		2 225 121	2 109 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 102 760	-926 266
Övriga externa kostnader	9	-137 318	-314 353
Personalkostnader	10	-110 230	-61 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 164	-955 000
Summa rörelsekostnader		-2 315 473	-2 257 035
RÖRELSERESULTAT		-90 352	-147 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 281	3 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-600 526	-336 241
Summa finansiella poster		-585 245	-332 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-675 597	-480 161
ÅRETS RESULTAT		-675 597	-480 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	124 598 750	125 553 750
Maskiner och inventarier	13	193 074	0
Summa materiella anläggningstillgångar		124 791 824	125 553 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 791 824	125 553 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 665	4 126
Övriga fordringar	14	1 225 992	1 214 594
Summa kortfristiga fordringar		1 235 657	1 218 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 657	1 218 720
SUMMA TILLGÅNGAR		126 027 480	126 772 471

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 180 000	97 180 000
Fond för yttre underhåll		1 619 279	1 415 879
Summa bundet eget kapital		98 799 279	98 595 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 956 164	-4 272 603
Årets resultat		-675 597	-480 161
Summa fritt eget kapital		-5 631 761	-4 752 764
SUMMA EGET KAPITAL		93 167 518	93 843 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 715 000	21 680 000
Summa långfristiga skulder		10 715 000	21 680 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 605 000	10 865 000
Leverantörsskulder		97 523	75 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	442 439	308 484
Summa kortfristiga skulder		22 144 962	11 249 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 027 480	126 772 471

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-90 352	-147 810
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	965 164	955 000
	874 812	807 190
Erhållen ränta	15 281	3 891
Erlagd ränta	-516 504	-325 436
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 589	485 644
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 171	16 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 584	37 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 003	539 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-203 238	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 238	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-225 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 766	189 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 206 104	1 016 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 215 870	1 206 104

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdshuset 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 2016.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 006 616	1 911 024
Hysesintäkter p-plats	143 811	141 550
Elintäkter laddstolpe	-2 036	45 327
Elintäkter laddstolpe moms	53 507	0
Pantsättningsavgift	2 625	6 521
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	-95
Summa	2 207 149	2 104 326

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	22 871	0
Övriga intäkter	-4 899	4 899
Summa	17 972	4 899

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	26 999	24 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 312	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 464
Larm och bevakning	0	1 680
Städning enligt avtal	73 693	74 001
Städning utöver avtal	0	2 138
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	54 313
Gårdkostnader	4 175	4 971
Gemensamma utrymmen	14 200	0
Garage/parkering	953	0
Snöröjning/sandning	33 653	86 380
Serviceavtal	12 541	13 754
Förbrukningsmaterial	20 545	21 085
Summa	195 071	292 536

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	16 793	0
Dörrar och lås/porttele	2 075	42 408
VVS	27 118	1 722
Värmeanläggning/undercentral	1 725	0
Ventilation	15 100	27 060
Elinstallationer	15 092	3 613
Balkonger/altaner	7 308	0
Mark/gård/utemiljö	12 670	0
Garage/parkering	0	4 701
Summa	97 881	79 504

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	23 625	0
VVS	41 875	0
Summa	65 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	146 122	119 051
Vatten	168 110	164 697
Sophämtning/renhållning	196 150	178 610
Summa	510 382	462 358

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	89 135	82 445
Bredband	129 168	0
Samfällighetsavgifter	15 623	9 424
Summa	233 926	91 869

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	2 317
Tele- och datakommunikation	3 454	132 597
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	15 750
Fritids och trivselkostnader	6 350	5 196
Föreningskostnader	10 995	1 844
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	71 852	62 565
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	24 313
Administration	2 251	13 402
Konsultkostnader	5 985	49 750
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	137 318	314 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	85 250	48 300
Arbetsgivaravgifter	24 980	13 116
Summa	110 230	61 416

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	600 526	336 101
Övriga räntekostnader	0	140
Summa	600 526	336 241

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 000 000	132 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 000 000	132 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 446 250	-5 491 250
Årets avskrivning	-955 000	-955 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 401 250	-6 446 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 598 750	125 553 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	67 800 000	67 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	203 238	0
Utgående anskaffningsvärde	203 238	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-10 164	0
Utgående avskrivning	-10 164	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 074	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 571	6 454
Momsavräkning	3 551	0
Klientmedel	0	471 140
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 036
Transaktionskonto	226 741	0
Borgo räntekonto	989 128	734 964
Summa	1 225 992	1 214 594

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-04-15	0,86 %	10 765 000	10 815 000
Nordea	2024-04-22	1,55 %	10 915 000	10 965 000
Nordea	2024-04-19	4,39 %	10 640 000	10 765 000
Summa			32 320 000	32 545 000
Varav kortfristig del			21 605 000	10 865 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 820 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	148 813	64 791
Uppl kostnad arvoden	80 250	47 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 215	14 925
Förutbet hyror/avgifter	188 161	181 268
Summa	442 439	308 484

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 920 000	34 920 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I april 2024 sker omsättning av två av föreningens totalt tre befintliga lån. Efter offertförfrågan fick föreningen under mars 2024 erbjudande från Handelsbanken om ett 3-årigt lån med indikativ ränta om 3,67% samt ett 1-årigt lån med indikativ ränta om 4,18% vilka styrelsen tackat ja till.

Underskrifter

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

Tyresö

Angelica Elina Inoka Rossi
Styrelseledamot

Eva Kristina Hertzberg
Styrelseledamot

Leif Gustafsson
Styrelseledamot

Linnéa Engström
Sekreterare

Per Mattias Haggström
Ordförande

Philip Ström
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 21:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 14:35

DOCUMENT ID:

SJ4P2bxYfR

ENVELOPE ID:

SkIPhbxTM0-SJ4P2bxYfR

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdshusen 4, 769628-4152 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIP STRÖM stromphilip@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:48 08.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/05) IP: 83.190.101.208
2. Eva Kristina Hertzberg eva@fksh.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:50 08.05.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/24) IP: 90.235.12.83
3. PER MATTIAS HÄGGSTRÖM mattias.haggstrom@tagore.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:54 08.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/09) IP: 104.28.31.63
4. LINNÉA ENGSTRÖM engmarlin3@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:30 08.05.2024 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/02) IP: 217.21.226.229
5. LEIF GUSTAFSSON leif.w.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 19:38 08.05.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/27) IP: 217.209.210.231
6. Angelica Elina Inoka Rossi angelica.rossi85@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:39 09.05.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/02) IP: 94.191.137.80
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	09.05.2024 21:57 09.05.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.251.50

* 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
Trädgårdshusen 4, org.nr 769628-4152.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Trädgårdshusen 4 för räkenskapsåret 2023 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 21:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 14:35

DOCUMENT ID:

HyfwhWgYG0

ENVELOPE ID:

S1wh-xKfR-HyfwhWgYG0

DOCUMENT NAME:

RB BRF Tra?dga?rdshusen 4 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	09.05.2024 21:57 09.05.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.251.50

* 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