

Årsredovisning
År 2019



Bostadsrättsföreningen

Trädgården

Huddinge

ÅRSREDOVISNING

Brf Trädgården

Org.nr. 716420-1423

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Trädgården 8 i Huddinge kommun. Föreningens byggnader var färdigställda år 1989. Fastigheten är försäkrad till fullt värde hos Folksam.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen fördelar sig enligt följande:

Antal	Beskrivning	Kvm
204	Bostäder med bostadsrätt	15 106
1	Bostad med hyresrätt	49
1	Övernattninglägenhet	38
1	Föreningslokal	60
1	Expedition	40
1	Vävtuga	28
1	Snickerilokal	40
43	Extra förråd för uthyrning	303
64	P-platser med eluttag	
8	P-platser med eluttag och elbilsladdning	
40	Carport med eluttag	
9	P-platser för besökare	
7	Cykelförråd	
4	Tvättstugor	

Huddinge kommuns omsorgsverksamhet äger 14 av bostadsrätterna.

Px

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar utav totalt 191 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

Styrelse

Peter Brodin	Ordförande	T.o.m. föreningsstämma 2021
Roland Carlström	Vice ordf.	T.o.m. föreningsstämma 2020
Annika Hedlund	Kassör	T.o.m. föreningsstämma 2020
Britt Frandsen	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2020
Sune Hagvil	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2021
Gunnar Frandsen	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2020
Jan Söderbom	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2020
Gunnel Westerberg	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2020
Bo Joholt	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2020

Enligt föreningens stadgar är suppleanter valda på ett år. Ledamöter väljs på 2 år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Föreningens interna revisor är vald av föreningsstämman och väljs på 1 år. Föreningens interna revisor är Claes Åhammar. Extern revisor är BoRevision AB

Valberedning

Föreningens valberedning väljs på föreningsstämman på 1 år.

Valberedningen består av Ulf Seldée, som är sammankallande, samt Margareta Karlsson, Vello Visnapuu och Bernt Söderlund.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Ulf Seldée och Claes Åhammar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Föreningen har avtal med HSB gällande administration av lägenheter och den ekonomiska förvaltningen. I likhet med tidigare år har föreningen haft en fastighetsskötare anställd på deltid under året.

Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elddistribution
Borlänge energi	Eihandel
Södertörns fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholms vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Evident Clean AB	Städning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Jour och underhåll av hissar
Axlås & Solidlås AB	Jour och underhåll av låssystem
Svenska Störningsjouren AB	Störningsjour
HP Rör	Värme och rörsystem
Entema AB	Underhåll tvättstugor
Svanströms EI & VVS AB	Fastighetsjour

Bo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll och investeringar under åren 2006-2018

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2018 finns redovisade på föreningens webbportal >> www.brftradgarden.se

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 - 2018 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 22 mkr.

Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2019

- Under året har tillsyn skett av 112 lägenheter. Identifierade brister har åtgärdats till största delen under 2019. Fortsatt arbete med brister sker under kv. 1 år 2020. Tillsyn av resterande lägenheter kommer att ske efter sommaren 2020.
- Föreningen har genomfört en omfattande renovering och förnyelse av den ojämna gårdens (en av två gårdar) gemensamma gräsytor och uteplatser. Även markytor mellan gårdarna har renoverats. Den jämna gården renoverades tidigare år 2015.
- Installation av ett sjuttiofem säkerhetsdörrar enligt tidigare erbjudande till medlemmarna.
- Förbättring av fastighetens skalskydd genom utbyte och/eller förstärkning av ståldörrar till verksamhetsområden. Detta arbete fortsätter under kommande år.
- Utbyte av torkskåp i två tvättstugor. Alla tvättstugor har därmed utbytta torkskåp.
- Myndigheten för samhällsskydd och Beredskap (MSB) har genomfört en kontroll av föreningens tre skyddsrum. Efter åtgärder har föreningen erhållit intyg om godkänd kontroll.

Besiktning av fastighet och underhållsplan

Besiktning sker löpande under året genom nedanstående åtgärder:

- Årlig besiktning och åtgärd av takbrister.
- Underhållsavtal finns för tvättstugor, värmesystem, hissar och låssystem.
- Genomgång av alla hus sker varje kvartal i enlighet med Systematiskt BrandSkyddsArbetet (SBA).
- Noterade brister dokumenteras i föreningens system för felanmälan.
- Brister anmäls även av föreningens medlemmar.
- Föreningen har en anställd fastighetsskötare som ständigt rör sig i fastigheterna och ansvarar för att brister åtgärdas.
- Vid varje styrelsemöte sker genomgång av loggade och åtgärdade brister.

Föreningens underhållsplan, som sträcker sig fram till och med år 2035, har uppdaterats under året.

Under de kommande 10 åren innehåller underhållsplanen renoveringar uppgående till 28 mkr, vilka helt kommer att finansieras med föreningens egna medel. Nedan redovisar vi de större renoveringar som ingår i planen:

- Byte av belysningsarmatur i 21 trapphus, entrébelysning och utemiljö.
- Byte av 29 entrédörrar och plåtdörrar på vind och källare.
- Målning av 21 trapphus, källare, soprum och tvättstugor.
- Målning alla plåttak över entréer och carport.
- Asfaltering av ca 5 000 kvm.
- Byte av fastigheternas tak m.m. ca 6 200 kvm.
- Byte av ventilationssystem.
- Byte av låssystem i dörrar på källare-/vindsförråd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I januari förfaller lån på 25,0 mkr (3,71%). Detta lån har omsatts till en fast ränta under fyra år med 0,94% ränta. Vid omsättning av detta lån skedde en amortering med 3 920 tkr, varav 2 320 tkr utgjordes av inbetalt frivilligt kapitaltillskott (se nedan).

Föreningen har i likhet med tidigare år engagerat en konsult med uppdrag att hjälpa föreningen att konkurransutsätta långgivare.

Aktiviteter år 2020

Styrelsen planerar för att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Tillsyn av återstående 97 stycken lägenheter med tillhörande åtgärder.
- Föreningen kommer att engagera en extern expert för omfattande revision och verifiering av föreningens långsiktiga underhållsplan.
- Tillbyggnad av ett fristående cykelhus.
- Målning av alla entrétak (29 st) och tak över tre av föreningens portaler.
- Målning av tak och väggar i soprum, cykelrum och källarkorridorer.
- Nytt yttskikt på golv i källarkorridorer och cykelrum.
- Genomföra en Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) i alla lägenheter. OVK måste genomföras vart tredje år.

EKONOMI

Frivilligt kapitaltillskott

Under år 2014 arbetade styrelsen med att informera medlemmarna om möjligheten att betala ett s.k. Frivilligt kapitaltillskott och kompenseras med lägre avgift. Liknande erbjudande lämnades år 2015, 2016 och 2019.

Frivilligt kapitaltillskott innebär att en medlem betalar ett kapitaltillskott till föreningen motsvarande bostadsrättens andel av föreningens låneskuld. Vid försäljning av bostaden utgör kapitaltillskottet en ökning av bostadens anskaffningskostnad och är därmed skattefri. Denna teknik har många bostadsrättsföreningar använt sig av för att minska sina räntekostnader och reducerat månadsavgiften för de som valt att göra kapitaltillskott.

Styrelsens erbjudande till medlemmar medför följande fördelar:

- Möjlighet att skattemässigt dra av räntekostnaden för det banklån som eventuellt tas för att bekosta kapitalinsatsen.
- Lägre månadsavgift eftersom medlemmen inte längre behöver bidra till föreningens lånekostnader. Avgiften per kvm minskade med cirka 42%.
- Värdestegring av bostadsrätten då månadsavgiften är väsentligt lägre.

Totalt har medlemmar gjort kapitaltillskott för 35 lägenheter med ett sammanlagt belopp på 24 856 tkr. Inbetalt belopp har använts till att amortera föreningens lån.

Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel

När föreningen beslutade om att medlemmar ska kunna erbjudas möjlighet att betala lägenhetens andel av föreningens låneskuld så ändrades stadgarna och årsavgiften delades upp i en del som skall användas för att betala låneräntor och amortering (kapitaldel) och en del som skall användas för drift och underhåll av fastigheterna (driftdel).

Av stadgarna framgår att överskott eller underskott i kapitaldelen ej får användas eller täckas av årsavgiftens driftdel. Överskott och underskott i kapitaldelen för åren 2016-2019 framgår av redovisat kassaflöde nedan.

np

Årsavgifter

Föreningens relativa höga avgift avspeglas i avsikten att årligen tillföra kassamedel för framtida underhåll. Nedan redovisas en analys av föreningens kassaflöde.

Avgiften för lägenheter som betalat 100% av det frivilliga kapitaltillskottet har en avgift på kr 587 per kvm. Övriga lägenheters avgift är kr 992 per kvm.

Nuvarande årsavgift jämfört med år 2003 är 47 kr högre per kvm och år.

Baserat på nu kända förhållanden planerar inte föreningen någon avgiftshöjning de kommande åren.

Låneskuld

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 275 tkr. Enligt föreningens avtal med långgivare så amorteras dessa lån med 1 mkr per år. Med nuvarande amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 118 år.

Föreningens låneskuld år 2010 var 148 350 tkr och har alltså amorteras med 30 075 tkr till och med år 2019.

I samband med att ett lån på 25 000 tkr omsätts i januari 2020 har styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 3 920 tkr, inklusive inbetalt frivilligt kapitaltillskott. Därefter uppgår låneskulden till 114 355 tkr. Styrelsen beslöt att binda kvarstående lån på 21 080 tkr under 4 år till 0,94% ränta. Styrelsens ambition under den kommande 10-årsperioden är att amortera lånen till en nivå under 100 000 tkr genom egna medel och medlemmar som betalar in frivilligt kapitaltillskott.

Miljö-, energi- och klimatarbete

På flera sätt finns ett likhetstecken mellan redovisad rubrik och vissa behov av underhåll och åtgärder för att minska kostnader. Bland de åtgärder som kan nämnas i detta sammanhang är:

- Byte av motorvärmare (år 2011) med tidsinställning resulterade till minskad elförbrukning.
- Byte av trapphusbelysning (år 2011) som är rörelse- och ljuskänslig och som endast lyser kort tid efter att ljuskällan startade.
- Renovering av hissar (åren 2014-2016). Efter att en hiss renoverats har mätningar skett som redovisar att elförbrukningen kommer att minska. Alla lampor i hissar är rörelsestyrda.
- Byte (år 2015) till LED-lampor på våra gårdar, parkering, vindar och källare medför en minskad elförbrukning.
- Renovering av värmesystemet (år 2014) minskar förbrukningen av fjärrvärme.
- Föreningen har avtal med SRV som omfattar alla möjliga sortering av fraktioner för återvinning utom farligt avfall.
- Separat sortering av matavfall för biobränsleåtervinning infördes i början av år 2016.
- Rörelsestyrd belysning installerad (år 2016) i alla soprum.
- Installation av åtta laddstationer för elbil (år 2018).
- Äldre tvättmaskiner som värmer upp vatten har ersatts med maskiner som tar in varmvatten istället, vilket reducerar elförbrukningen.

Elförbrukningen för året jämfört med år 2010 har minskat med 52 752 kWh. Total förbrukning för år 2019 var 163 936 kWh.

Medlemsinformation

Under året har 13 (15) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 237 medlemmar. Vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare. Äger en medlem flera lägenheter har medlemmen endast en röst.

Varje kvartal delas ett informationsblad ut till alla medlemmar, vilka finns att läsa på föreningens webbportal. Ytterligare infobladdelas ut när behov uppstår.

np

Föreningen har expeditionstid på måndagar. En styrelserepresentant och fastighetsskötaren är alltid närvarande för att hantera medlemmarnas frågor och synpunkter.

Grupp-SMS används för kortare informationsutskick.

Styrelsen arrangerar medlemsmöten vår och höst i föreningens samlingslokal.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årets överskott efter justering av underhållsfonden enligt beslut vid årsstämma, tkr	—	2 228	1 256	2 002	1 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	382	2 228	2 156	-2 671	-666
Nettoomsättning/m ² , Bostadsrättsyta, kr	996	978	981	984	983
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr (Not: 1)	921	911	895	898	916
Sparande för framtida underhåll/ m ² bostadsrättsyta, kr (Not: 2)	152	165	238	260	231
Vatten/m ² bostadsyta BOA, kr	17	17	14	17	14
Elektricitet/m ² totalyta, kr	23	20	18	20	20
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	75	77	75	77	71
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta – kr	147	185	192	228	313
Fastighetslån/m ² bostadsrättsyta - kr (Not: 3)	7 830	7 957	8 162	8 262	8 613
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 431	8 202	7 302	5 776	8 190
Balanserade vinstmedel, tkr	7 905	5 905	4 649	8 848	7 099
Soliditet, %	35,17	34,67	31,79	30,5	29,0

Totalyta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 106 kvm efter utökning av sju nya lägenheter under 2018.

Not: 1 Se rubrik "Årsavgifter" ovan

Not: 2 Se kommentar under rubrik "Kassaflöde januari – december" nedan.

Not: 3 I förvaltningsberättelsen informerar föreningen, under egen rubrik, att ett antal medlemmar har givits möjlighet att betala in lägenhetens andel av föreningens skuld i form av frivilligt kapitaltillskott. I redovisad bostadsyta ingår dessa lägenheter.
I det fall redovisning av nyckeltal för fastighetslån/kvm endast skulle omfatta boenderättsyta (12 442 kvm) för lägenheter som INTE löst lägenhetens andel av föreningens fastighetslån så är årets belopp kr 9 506.
EXEMPEL: En vanlig storlek på lägenhet i föreningen är 80 kvm. Vid köp av en lägenhet på 80 kvm som inte gjort Frivilligt kapitaltillskott är skuldandelen av föreningens fastighetslån ca kr 757 000 utöver köpeskillingen, annars är skuldandelen kr 0. Skillnaden återspeglas i olika storlek på månadsavgiften (ca 42%).

100

Kassaflöde januari – december (Kr)

PENGAR - IN	2019	2018	2017	2016
Inkomster	15 042 555	14 773 623	14 535 478	14 581 362
Ränteintäkter	46 472	47 818	25 099	27 010
Minskning av korta fordringar	124 656	0	83 521	105 408
Ökning av korta skulder, exkl. lån	1 101	0	355 417	375 422
Kapitaltillskott	0	5 068 900	778 433	4 502 433
PENGAR – UT				
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar och underhåll	- 6 715 039	-6 439 375	-6 212 264	-6 092 689
Finansiella kostnader	- 2 388 446	-2 787 118	-3 487 805	-4 135 564
Ökning av korta fordringar	0	- 324 121	0	0
Ökning av maskiner/inventarier	0	0	-204 000	-10 984
Minskning korta skulder, exkl. lån	- 21 634	-518 418	0	0
Minskning av låneskuld	- 1 925 000	-700 000	-1 482 886	-5 202 433
Årets kassaöverskott	4 164 665	9 121 308	4 390 993	4 149 965
Årets underhåll	- 3212 424	-971 526	-299 990	-4 673 226
Kassa vid årets början	18 328 499	10 178 717	6 087 714	6 610 975
Kassa vid årets slut	19 280 740	18 328 499	10 178 717	6 087 714
Accumulerat överskott i årsavgiftens kapitaldel (*)	- 3 436 722	- 2 673 682	- 1 105 120	- 297 798
Kassa för drift & underhåll	15 844 018	15 654 817	9 073 597	5 789 916

Årligt sparande för framtida underhåll (kr)

	2019	2018	2017	2016
Årets kassaöverskott enligt ovan	4 164 665	9 121 308	4 390 993	4 149 965
Kapitaltillskott	0	- 5 068 900	0	0
Årets överskott i kapitaldelen som ej får användas till driftkostnader och underhåll	- 1 863 040	- 1 566 212	- 867 961	- 296 798
Sparande	2 301 625	2 486 196	3 523 032	3 853 167
Sparande per kvm BOA	152 (***)	165 (**)	238	260

(*) Se rubrik "Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel" ovan. 1 6 mkr har använts till att amortera ett lån som förfaller i januari 2020. Det låga ränteläget medför att prognosen för år 2020 kommer att medföra att överskottet kommer att öka med ca 2 400 tkr.

(**) För jämförbarhet beträffande redovisat sparande så kommenteras att i samband med ombyggnad av förskolan till sju nya lägenheter uppstod engångskostnader som belastade resultaträkningen. Justering för dessa kostnader skulle sparandet år 2018 vara kr 189 kr per kvm boyta.

(***) För jämförbarhet beträffande redovisat sparande så kommenteras att år 2019 valde styrelsen att göra en extra amortering på 1,2 mkr. Hade denna extra amortering ej skett så hade sparandet för år 2019 varit 232 kr/Boa. Tidigare år har föreningen amorterat 0,7 mkr utom år 2019 då amorteringen skedde med 1,9 mkr. När medlemmar löser lägenhetens andel av föreningen skuld (Frivilligt kapitaltillskott) sker alltid motsvarande amortering av föreningens lån.

Förändring i eget kapital

	Insatser& kapitaltillskott	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	44 153 052	4 649 324	8 202 430	5 905 425	2 228 364	65 138 595
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000		
lanspråktagande av yttre fond			-971 526	971 526		
Balanserad i ny räkning				2 228 364	- 2 228 364	
Årets resultat					381 723	
Belopp vid årets slut	44 153 052	4 649 324	8 430 904	7 905 315	381 723	65 520 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 905 315
Årets resultat	381 723
Summa till stämmans förfogande	8 287 038

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 212 424
Balanseras i ny räkning	10 299 462

VFB

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 040 629		14 701 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 926		89 740
Summa rörelseintäkter		15 042 555		14 790 801
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-5 477 082		-5 252 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 482		-275 678
Underhåll enligt plan	Not 6	-3 212 424		-971 526
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-991 094		-884 076
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 391 396		-2 395 057
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-77 381		-44 625
Summa rörelsekostnader		-12 318 858		-9 823 136
Rörelseresultat		2 723 697		4 967 665
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 472		47 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 223 476		-2 770 618
Övriga finansiella poster	Not 10	-164 970		-16 500
Summa finansiella poster		-2 341 974		-2 739 300
Årets resultat		381 723		2 228 364

126

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	166 303 776	168 663 984
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	124 656
Inventarier och installationer	Not 13	60 000	91 187
Summa materiella anläggningstillgångar		166 363 776	168 879 827

Summa anläggningstillgångar

166 363 776 168 879 827

Omsättningstillgångar

Lager säkerhetsdörrar		40 988	144 416
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 724	19 062
Avräkningskonto HSB		1 092 322	1 552 847
Övriga kortfristiga fordringar		203 634	49 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	385 387	443 563
Summa kortfristiga fordringar		1 706 067	2 064 860

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	0

Kassa

Bank	Not 16	1 798	1 202
		12 188 418	16 775 652

Summa kassa och bank

12 190 216 16 776 854

Summa omsättningstillgångar

19 937 271 18 986 130

Summa tillgångar

186 301 047 187 865 958

v.p.

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		21 617 021	21 617 021
Upplåtelseavgifter		4 649 324	4 649 324
Kapitaltillskott		22 536 031	22 536 031
Fond för yttre underhåll		8 430 904	8 202 430
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 233 280</u>	<u>57 004 806</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 905 315	5 905 425
Årets resultat		381 723	2 228 364
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 287 038</u>	<u>8 133 789</u>

Summa eget kapital

65 520 318 **65 138 596**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	88 354 514	73 099 514
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>88 354 514</u>	<u>73 099 514</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		29 920 000	47 100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	0	183 972
Leverantörsskulder		742 290	628 591
Aktuell skatteskuld	Not 19	111 614	154 989
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	34 068	38 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 618 242	1 522 058
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>32 426 214</u>	<u>49 627 848</u>

Summa skulder

120 780 728 **122 727 362**

Summa eget kapital och skulder

186 301 047 **187 865 958**

nx

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-90 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

120

Noter		2019-01-01	2018-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 911 465	13 764 932
	Hysesintäkt bostäder	62 033	48 000
	Hysesintäkt lokaler	3 996	131 643
	Hysesintäkt garage och bilplatser	416 797	435 479
	Hysesintäkt övrigt	94 523	78 879
	Hysesrabatter	0	-145 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	365 917	337 044
	Övriga intäkter i verksamheten	24 054	9 252
	Intäkt andrahandsupplåtelse	41 824	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 299	-2 957
	Övriga fakturerade kostnader	40 896	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	48 825	43 790
		15 040 629	14 701 061
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	17 178
	Bidrag	0	72 562
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	1 926	0
		1 926	89 740
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 152 382	-966 066
	El	-351 943	-360 913
	Uppvärmning	-1 355 951	-1 397 885
	Vatten	-252 013	-252 015
	Renhållning	-325 975	-353 885
	Bevakningskostnader	-13 388	-22 478
	TV, bredband, iptelefoni	-413 396	-415 084
	Obligatoriska besiktningar	-20 908	0
	Serviceavtal	-53 993	-40 074
	Hissar serviceavtal & besiktning	-153 312	-33 798
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-509 758	-535 550
	Förvaltningskostnader	-219 732	-216 584
	Försäkringar	-182 845	-167 956
	Fastighetsskatt	-288 366	-293 478
	Övriga driftskostnader	-183 120	-196 407
		-5 477 082	-5 252 174
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 075	-23 175
	Kostnader överlåtelse och pant	-27 897	0
	Föreningsverksamhet	-4 257	0
	Kontorsutrustning och -material	-26 052	-34 342
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 707	-14 259
	Konsulter	-3 000	-119 288
	Förbrukningsinventarier	-51 174	-75 740
	Stämma och styrelse	-27 321	-8 874
		-169 482	-275 678

np

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-25 594	-305
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-56 776
	Underhåll installationer	0	-272 667
	Underhåll tak	-5 137	0
	Underhåll mark och utemiljö	-3 181 535	-556
	Underhåll övrigt	-158	-641 222
		<u>-3 212 424</u>	<u>-971 526</u>

Not 7 Personalkostnader

	Arvode till styrelsen	-280 796	-259 800
	Löner för anställda	-309 920	-300 405
	Övriga arvoden	-34 200	-27 200
	Övriga personalkostnader	-38 464	-10 441
	Revisionsarvode	-5 000	-7 000
	Sociala avgifter	-203 164	-167 015
	Uttagsskatt	-114 800	-110 340
	Utbildning	-4 750	-1 875
		<u>-991 094</u>	<u>-884 076</u>

Not 8 Avskrivningar

	Byggnader	-2 360 208	-2 360 208
	Inventarier	-31 188	-34 849
		<u>-2 391 396</u>	<u>-2 395 057</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

	Övriga rörelsekostnader	-77 381	-44 625
		<u>-77 381</u>	<u>-44 625</u>

Not 10 Övriga finansiella poster

	Övriga finansiella kostnader	-164 970	-16 500
		<u>-164 970</u>	<u>-16 500</u>

yp

Not 11 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 046 111	200 046 111
Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 446 111	205 446 111

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-36 782 127	-34 421 919
Årets avskrivningar byggnader	-2 360 208	-2 360 208
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 142 335	-36 782 127

Utgående bokfört värde **166 303 776** **168 663 984**

Bokförda värden byggnader	160 903 776	163 263 984
Bokförda värden mark	5 400 000	5 400 000

Fastighetsbeteckning: Trädgården 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	146 000 000	98 000 000	244 000 000	193 000 000
Lokaler		272 000	336 000	608 000	3 142 000
		146 272 000	98 336 000	244 608 000	196 142 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	124 656	54 000
Årets Investering	0	70 656
Omfört till planerat underhåll mark	-124 656	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	124 656

Not 13 Inventarier, installationer och fordon

Ingående anskaffningsvärden	315 925	315 925
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	315 925	315 925

Ingående avskrivningar	-224 738	-189 889
Årets avskrivningar	-31 188	-34 849
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-255 925	-224 738

Utgående bokfört värde **60 000** **91 187**

vjo

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	0	182 845
Förutbetald kabel-TV och bredband	103 771	103 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 616	156 947
	385 387	443 563

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Räntefonder Nord Fondkommission	6 000 000	0
Marknadsvärdet per 2019-12-31: 6 137 000 kr	6 000 000	0

Not 16 Bank		
Swedbank/Nord Fondkommission	4 041	1 136
SBAB	11 960 806	16 524 525
Handelsbanken	223 572	249 992
	12 188 418	16 775 653

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,50%	2021-03-19	7 744 833	0
SBAB	2,02%	2022-01-20	17 797 567	300 000
SBAB	3,71%	2020-01-30	25 000 000	0
SBAB	1,40%	2021-01-21	22 557 114	0
Stadshypotek AB	1,04%	2023-01-30	45 175 000	700 000
			118 274 514	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				88 354 514
Under år 2020 kommer föreningen att extra amortera 3 920 000 kr.				
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				113 274 514
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			134 244 000	134 244 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			134 244 000	134 244 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	183 972	0
Uttag	-183 972	183 972
	0	183 972

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	111 614	154 989
	111 614	154 989

Y.P.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	3 251	3 702
Personalens källskatt	9 700	12 600
Arbetsgivaravgifter	6 095	7 917
Övriga kortfristiga skulder	15 022	14 020
	34 068	38 239

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	16 200	0
Upplupen semesterskuld	40 846	38 968
Upplupna sociala avgifter	31 307	25 627
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	222 440	229 550
Upplupna räntekostnader	78 303	1 318
Upplupen revision	22 000	21 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 171 824	1 070 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 322	134 724
	1 618 242	1 522 058

Eventualförpliktelser


Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


Inga väsentliga händelser


Huddinge 2015 2020


Annika Hedlund


Britt Frandsen


Peter Brodin



Roland Carström


Sune Hagvil

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


Claes Ahammar

Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Youssif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgården org.nr. 716420-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ny

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Påskrivande revisor från BoRevision AB är inte vald med namn på stämman, utan stämman gav BoRevision AB i uppdrag att granska föreningen.

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 tryggsamt 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:

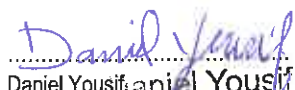
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5 2020


Daniel Yousif, Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB


Claes Ahmamar
Av föreningen vald revisor