

Bostadsrättsföreningen  
**Trädgården**  
Årsredovisning 2020

**ORIGINAL**



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

## RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

**Intäkterna** i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

**Kostnaderna** i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

**Avskrivningar** – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

**Ränteintäkter och räntekostnader** visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

## BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

**Tillgångarna** i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

**Eget kapital** består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

**Bundet eget kapital** – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

**Fritt eget kapital** – utgörs av tidigare års under- och överskott.

**Skulder** som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

**Långfristiga skulder** – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

**Kortfristiga skulder** – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

**Brf Trädgården**  
**Org nr 716414-2429**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vivstavarv 1:31, bebyggdes 1988. Föreningen registrerades 1986-10-02 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Nygatan 29-93 i Timrå. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns 33 garage, 10 parkeringsplatser med motorvärmare och 15 parkeringsplatser utan motorvärmare. Därutöver finns ett kvartershus och ett förråd.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök,  
17 st 4 rum och kök,  
8 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 470 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

En ny underhållsplan är framtagen genom Castor under år 2020.

| <u>Utförda underhållsåtgärder</u>                | <u>År</u> |
|--|-----------|
| Energideklaration                                | 2020      |
| Två laddstolpar för elbilar                      | 2020      |
| Byte förrådsdörrar                               | 2020      |
| Brandkontroll av vindar                          | 2019      |
| Byte panel på två gavlar tillhörande carportarna | 2019      |
| Målning fönster                                  | 2019      |
| Byte hänggrännor och stuprör på carportar        | 2018      |
| OVK samt rensning                                | 2015      |
| Byte vindskivor och fotplåtar                    | 2014-2015 |
| Byte blandare i alla badrum                      | 2011      |
| Ventilationsombyggnad                            | 2010      |
| Målning fasader på servicebyggnader              | 2008      |
| Byte lägenhetsdörrar                             | 2006      |
| Målning dörrar på servicebyggnader               | 2005      |
| Utbyte låssystem                                 | 2004      |
| Installerat bredband                             | 2001      |

### **Beskattnng**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av lokalernas taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har löpande underhåll för ca 50 000 kr och periodiskt underhåll för ca 451 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår byte av alla förrådsdörrar, iordningställande av två laddstolpar för elbilar, framtagande av underhållsplan samt lagstadgad energideklaration.

Covid-19 utbrottet i början av år 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 och vid räkenskapsårets slut 54.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| Ordinarie | Rose-Marie Olsson<br>Gordana Milosavac<br>Paul Wilander<br>Pernilla Österlund<br>Rolf Thorvaldsson | Ledamot, ordförande<br>Ledamot, vice ordförande<br>Ledamot<br>Ledamot<br>Ledamot |
| Suppleant | Erik Brändström<br>Henric Bouvin   |  |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Revisorer    | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  |
| Valberedning | Jeanette Heinrich<br>Emma Nordström |

### **Stadg**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-10-04.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|  |     | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | tkr | 2 432       | 2 437       | 2 436       | 2 414       | 2 389       |
| Resultat efter finansiella poster            | tkr | 251         | 80          | 331         | 599         | 465         |
| Kassalikviditet                              | %   | 364         | 390         | 295         | 262         | 221         |
| Soliditet                                    | %   | 22          | 21          | 20          | 19          | 17          |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta | kr  | 685         | 685         | 685         | 678         | 672         |
| Värmekostnad per kvm totalyta                | kr  | 95          | 91          | 88          | 90          | 89          |
| Elkostnad per kvm totalyta                   | kr  | 14          | 16          | 22          | 17          | 16          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta               | kr  | 52          | 50          | 49          | 50          | 49          |
| Fastighetslån per kvm totalyta               | kr  | 4 826       | 4 852       | 4 942       | 5 031       | 5 121       |
| Genomsnittlig skuldränta                     | %   | 1,82        | 1,84        | 2,19        | 2,13        | 2,82        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|  | <u>Insatser</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> | <u>Summa</u> |
|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                   | 1 429 003       | 1 385 133                          | 2 276 328                     | 79 678                   | 5 170 142    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll         |                 | 251 000                            | -251 000                      |                          |              |
| lanspråktagande av fond för yttre underhållsford |                 | -171 000                           | 171 000                       |                          |              |
| Omföring av föregående års resultat              |                 |                                    | 79 678                        | -79 678                  |              |
| Årets resultat                                   |                 |                                    |                               | 250 754                  | 250 754      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | 1 429 003       | 1 465 133                          | 2 276 006                     | 250 754                  | 5 420 896    |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogandestår följande medel:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 2 276 007 |
| Årets resultat      | 250 754   |

**Kronor 2 526 761**

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

|   |           |
|---|-----------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 55 200    |
| Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgarna    | 195 800   |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll                   | 0         |
| Balanseras i ny räkning                                       | 2 275 731 |

**Kronor 2 526 731**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 432 491         | 2 437 497         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 432 491</b>  | <b>2 437 497</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -1 412 443        | -1 588 599        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -65 299           | -64 697           |
| Personalkostnader                                 | 4          | -54 705           | -46 270           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -307 441          | -307 441          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 839 888</b> | <b>-2 007 007</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>592 603</b>    | <b>430 490</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0                 | 140               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -341 849          | -350 952          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-341 849</b>   | <b>-350 812</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>250 754</b>    | <b>79 678</b>     |
| <b>Årets vinst</b>                                |            | <b>250 754</b>    | <b>79 678</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 6       | 21 246 057        | 21 553 498        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>21 246 057</b> | <b>21 553 498</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>21 246 057</b> | <b>21 553 498</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 0                 | 0                 |
| Övriga fordringar                             |            | 737               | 6                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter  |            | 103 013           | 71 051            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>103 750</b>    | <b>71 057</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7          | 3 447 280         | 3 112 999         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>3 447 280</b>  | <b>3 112 999</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 551 030</b>  | <b>3 184 056</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>24 797 087</b> | <b>24 737 554</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>               |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                           |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                               |            | 1 429 003         | 1 429 003         |
| Fond för yttre underhåll                      |            | 1 465 132         | 1 385 132         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |            | <b>2 894 135</b>  | <b>2 814 135</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                     |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                           |            | 2 276 007         | 2 276 329         |
| Årets resultat                                |            | 250 754           | 79 678            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |            | <b>2 526 761</b>  | <b>2 356 007</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>5 420 896</b>  | <b>5 170 142</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                   | 8          | 18 400 000        | 18 750 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |            | <b>18 400 000</b> | <b>18 750 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut  | 8          | 350 000           | 100 097           |
| Leverantörsskulder                            |            | 10 037            | 49 688            |
| Skatteskulder                                 |            | 4 564             | 3 750             |
| Övriga skulder                                | 9          | 281 042           | 281 685           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |            | 330 548           | 382 192           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |            | <b>976 191</b>    | <b>817 412</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |            | <b>24 797 087</b> | <b>24 737 554</b> |



| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                  |                  |
| Årets resultat   | 250 754          | 79 678           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                  |                  |
| Avskrivningar  | 307 441          | 307 441          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>558 195</b>   | <b>387 119</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                  |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar  | -32 693          | -35 321          |
| Förändring av kortfristiga skulder   | 158 779          | -263 963         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>684 281</b>   | <b>87 835</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Förändring av långfristiga skulder   | -350 000         | -100 097         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-350 000</b>  | <b>-100 097</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>334 281</b>   | <b>-12 262</b>   |
| Likvida medel vid årets början   | 3 112 999        | 3 125 261        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>3 447 280</b> | <b>3 112 999</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad   | 100 år |
| Tillkommande utgifter | 30 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 10 920 227 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3885 kvm).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

|   | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter                             | 2 378 076        | 2 378 076        |
| Hyror garage                            | 84 920           | 87 120           |
| Hyror parkeringar                       | 12 445           | 12 065           |
| Kabel-TV                                | 25 740           | 25 740           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter  | 3 312            | 6 498            |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -72 002          | -72 002          |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 432 491</b> | <b>2 437 497</b> |

**Not 3      Driftskostnader**

|  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 50 643           | 113 953          |
| Periodiskt underhåll                   | 451 287          | 543 035          |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 63 084           | 70 200           |
| Uppvärmningskostnad                    | 367 660          | 352 996          |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 202 969          | 192 949          |
| Elavgifter                             | 54 167           | 61 051           |
| Renhållning                            | 33 300           | 27 844           |
| Snöröjning                             | 45 938           | 86 564           |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 4 554            | 7 852            |
| Fastighetsförsäkringar                 | 47 208           | 43 241           |
| TV, bredband, telefoni                 | 36 877           | 35 872           |
| Fastighetskatt, fastighetsavgift       | 54 757           | 53 041           |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 412 444</b> | <b>1 588 598</b> |

**Not 4      Personalkostnader**

|                                       | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 45 500        | 39 000        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 9 205         | 7 270         |
| <b>Summa</b>                          | <b>54 705</b> | <b>46 270</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                       | 25 165 107        | 25 165 107        |
| Utgående anskaffningsvärde                               | 25 165 107        | 25 165 107        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -4 911 609        | -4 604 168        |
| Årets avskrivning  | -307 441          | -307 441          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                      | -5 219 050        | -4 911 609        |
| Mark   | 1 300 000         | 1 300 000         |
| <b>Summa bokfört värde</b>                               | <b>21 246 057</b> | <b>21 553 498</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                                 | 14 686 000        | 14 686 000        |
| Taxeringsvärde mark                                      | 3 729 000         | 3 729 000         |
|  | 18 415 000        | 18 415 000        |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder   | 17 655 000        | 17 655 000        |
| Lokaler  | 760 000           | 760 000           |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar |                   |                   |
| Swedbank               | 25 165 000        | 25 165 000        |
|                        | <b>25 165 000</b> | <b>25 165 000</b> |

**Not 7 Kassa och bank**

|                      | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 2 841 153         | 2 506 873         |
| Swedbank             | 606 127           | 606 127           |
| <b>Summa</b>         | <b>3 447 280</b>  | <b>3 113 000</b>  |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

|  | <u>Ränta</u> | <u>Amortering<br/>kommande år</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u>   |
|--|--------------|-----------------------------------|--------------|-------------------|
| Swedbank   | 1,81%        |                                   | 9 375 000    | 2021-09-24        |
| Swedbank   | 1,56%        |                                   | 4 687 000    | 2026-09-25        |
| Swedbank   | 1,76%        | 350 000                           | 4 688 000    | 2030-10-25        |
| Summa fastighetslån  |              | 350 000                           | 18 750 000   |                   |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                                   |              | -350 000          |
| <b>Summa långfristig del</b>   |              |                                   |              | <b>18 400 000</b> |


Om 5 år beräknas nuvarande skulder att uppgå till 17 000 000 kronor.

**Not 9 Övriga skulder**


|                         | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Fond för inre underhåll | 281 042           | 281 685           |
| <b>Summa</b>            | <b>281 042</b>    | <b>281 685</b>    |

Timrå 2021-05-11

  
Rose-Marie Olsson

  
Gordana Milosavac

  
Paul Wilander

  
Pernilla Österlund

  
Erik Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
**Jerry Johansson**  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgården, org.nr 716414-2429

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgården för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 17 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



# CASTOR

---

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.