

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Verksamheten | 2 |
| Medlemsinformation | 3 |
| Flerårsöversikt | 4 |
| Förändring i eget kapital | 5 |
| Resultatdisposition | 5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 9 |
| Upplysningar till resultaträkningen | 10 |
| Upplysningar till balansräkningen | 13 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren (717600-7719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Uppsala Sala Backe 25:2 som byggdes år 1969 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------------|----------------|
| Vivianne Tapia | Ordförande | |
| Annika Joneby | Vice ordförande | i tur att avgå |
| Ridde Gustafsson | Sekreterare | i tur att avgå |
| Linus Blomlöf | Ledamot | i tur att avgå |
| Håkan Bengtsson | Ledamot | |
| Sandra Jakobsson | Suppleant | i tur att avgå |
| Per Jonsson | Suppleant | i tur att avgå |

Firmatecknare är styrelsen, två i förening. Extern firmatecknare är Elisabeth Sigurdsson. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Monika Moberg, vald av föreningen och revisor från BOREV Revision AB.

I valberedningen ingår Sebastian Norlander, sammankallande, och Elisabeth Sigurdsson.

Vicevärd har varit Elisabeth Sigurdsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
| HSB Boservice i Uppland AB | Ekonomisk förvaltning |
| Eklunds Entreprenad AB | Fastighetsskötsel |
| Eklunds Entreprenad AB | Trappstädning |
| Marina Enander | Planteringar |
| Upplands Hiss AB | Hissar |
| Upplands Ventilationstjänst AB | Ventilation |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 682 416 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -1 192 086 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 632 434 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 667 444 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 385 417 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 632 434 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll och åtgärder under året som gått:

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 425 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 206 (205). Under året har 16 (15) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris av 29 894 (33 791) kr/kvm. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Uppsala Sala Backe 25:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 188 304 000 kr, varav byggnadsvärdet är 121 549 000 kr. Fastighetens värdeår är 1971.

| Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter: | antal | kvm |
|--|-------|--------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 2 rok | 52 st |
| med sammanlagd yta av 11 770 kvm | 3 rok | 26 st |
| | 3 rok | 52 st |
| | 5 rok | 26 st |
| | | 101,1 |
| Summa bostadslägenheter | | 156 st |

| | |
|------------------------------------|--------|
| Lokaler med bostadsrätt, 1 209 kvm | 4 st |
| Garage | 24 st |
| P-platser för elbilar | 4 st |
| P-platser med motorvärmare | 111 st |
| Gästparkering | 5 st |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, kollektivt bostadstillägg ingår. Bostadsrättsföreningen har höjt årsavgifterna med 5% fr o m 2023-01-01.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 425 | 415 | 415 | 415 |
| Låneskuld kr/kvm | 1 464 | 1 348 | 1 369 | 828 |
| Likvida medel | 2 156 | 1 046 | 2 198 | 4 259 |
| Kassalikviditet i % | 38,7 | 64,0 | 90,7 | 192,4 |
| Soliditet i % | 12,5 | 19,6 | 20,5 | 41,4 |
| Överskott för underhåll kr/kvm | 150 | 75 | 114 | 120 |
| Nettoomsättning | 6 900 | 6 279 | 6 118 | 6 053 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 682 | -452 | -3 674 | 416 |
| Årets resultat | -1 682 | -452 | -3 674 | 416 |
| Eget kapital | 2 986 | 4 668 | 5 120 | 8 794 |
| varav underhållsfond | 2 667 | 1 713 | 5 495 | 4 995 |
| Utfört underhåll | 2 632 | 431 | 4 498 | 456 |

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. I beräkningen beaktas endast nästa års amorteringar som kortfristiga låneskulder för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

| | MedlemsFond för yttre <u>insatser</u> | underhåll | Balanserat <u>resultat</u> | Redovisat <u>resultat</u> | Totalt |
|---|--|------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 510 600 | 1 712 989 | 1 896 430 | -451 645 | 4 668 374 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 1 385 417 | | | |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll | | -430 962 | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -1 406 100 | 451 645 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | | | | | |
| Årets resultat | | | | <u>-1 682 416</u> | <u>-1 682 416</u> |
| Belopp vid årets utgång | 1 510 600 | 2 667 444 | 490 330 | -1 682 416 | 2 985 958 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | 490 330 |
| Årets resultat | -1 682 416 |
| | <hr/> |
| Att disponera | -1 192 086 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan | 1 385 417 |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -2 632 435 |
| Balanserat resultat | 54 932 |
| | <hr/> |
| Summa | -1 192 086 |

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 901 723 | 6 278 943 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 103 452 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 901 723 | 6 382 395 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -7 006 204 | -5 320 718 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -46 108 | -80 332 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -307 470 | -294 776 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -955 774 | -955 774 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 315 556 | -6 651 600 |
| Rörelseresultat | | -1 413 833 | -269 205 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 810 | 781 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -270 393 | -183 221 |
| Summa finansiella poster | | -268 583 | -182 440 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 682 416 | -451 645 |
| Resultat före skatt | | -1 682 416 | -451 645 |
| Årets resultat | | -1 682 416 | -451 645 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 21 122 855 | 22 108 624 |
| Pågående nyanläggning | 9 | 122 980 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>21 245 835</u> | <u>22 108 624</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 245 835 | 22 108 624 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar | | 186 561 | 259 091 |
| Övriga fordringar | 10 | 2 170 697 | 1 046 901 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 365 556 | 368 829 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>2 722 814</u> | <u>1 674 821</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 722 814 | 1 674 821 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 968 649 | 23 783 445 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 510 600 | 1 510 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 667 444 | 1 712 989 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 178 044 | 3 223 589 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 490 330 | 1 896 430 |
| Årets resultat | | -1 682 416 | -451 645 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 192 086 | 1 444 785 |
| Summa eget kapital | | 2 985 958 | 4 668 374 |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 13 950 000 | 16 495 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 950 000 | 16 495 000 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 5 045 000 | 295 000 |
| Leverantörsskulder | | 477 860 | 614 974 |
| Skatteskulder | | 14 290 | 24 338 |
| Övriga skulder | 13 | 484 414 | 548 851 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 011 127 | 1 136 908 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 032 691 | 2 620 071 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 968 649 | 23 783 445 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstid (livslängd) tillämpas:

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4 750 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 004 372 | 4 882 260 |
| Hysesintäkter lokaler | 698 340 | 677 115 |
| Hysesintäkter garage | 158 400 | 115 200 |
| Hysesintäkter p-platser | 253 422 | 215 700 |
| Kabel-Tv- och bredbandsavgifter | 213 408 | 213 408 |
| Överlåtelseavgift | 19 328 | 20 230 |
| Pantförskrivningsavgift | 15 869 | 16 172 |
| Elavgifter | 496 064 | 98 321 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 17 079 | 15 339 |
| Övriga intäkter | 25 441 | 25 198 |
| Summa nettoomsättning | 6 901 723 | 6 278 943 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 32 307 |
| Försäkringsersättning | 0 | 71 145 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 0 | 103 452 |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Driftkostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel | 22 175 | 56 836 |
| Serviceavtal | 81 079 | 64 838 |
| Entreprenadstäd | 45 843 | 93 782 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 41 653 | 156 031 |
| Besiktningkostnader | 7 313 | 7 125 |
| Snörenhållning | 3 900 | 40 475 |
| Förbrukningsmaterial | 5 873 | 8 055 |
| Reparationer | 389 033 | 668 615 |
| Elavgifter | 1 267 364 | 891 078 |
| Uppvärmning | 768 365 | 1 276 907 |
| Vatten och avlopp | 477 945 | 473 856 |
| Sophämtning | 261 465 | 209 267 |
| Sandning och halkbekämpning | 3 685 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 198 111 | 183 339 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 311 377 | 301 031 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 300 004 | 288 034 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 178 820 | 163 732 |
| Övriga externa tjänster, drift | 4 187 | 4 950 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 4 778 | 1 805 |
| Övriga driftskostnader | 800 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa driftkostnader | 4 373 770 | 4 889 756 |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Planerat underhåll tak | 2 351 250 | 0 |
| Planerat underhåll fönster och dörrar | 93 750 | 0 |
| Planerat underhåll värme | 0 | 307 881 |
| Planerat underhåll vatten och avlopp | 104 750 | 10 875 |
| Planerat underhåll lås-system | 16 338 | 112 206 |
| Planerat underhåll övrig utrustning | 66 346 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa underhållskostnader | 2 632 434 | 430 962 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 7 006 204 | 5 320 718 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier o dyl. | 5 582 | 33 822 |
| Kontorsmaterial och liknande | 1 828 | 0 |
| Telefon och porto | 1 197 | 447 |
| Tidningar och tidskrifter, reklam | 689 | 689 |
| Konsultarvoden | 19 730 | 27 117 |
| Revisionsarvode extern revisor | 18 133 | 18 257 |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | -1 051 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 46 108 | 80 332 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|--|---|---|
| Vicevärdsarvode | 120 000 | 120 000 |
| Styrelsearvoden | 105 200 | 105 200 |
| Övriga arvoden | 34 800 | 27 000 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 47 470 | 42 576 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 307 470 | 294 776 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 1 810 | 781 |
| Räntekostnader | -270 393 | -183 221 |
| Summa finansiella poster | -268 583 | -182 440 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 19 136 253 | 12 201 515 |
| Byggnader, ingående avskrivning | -7 885 420 | -7 272 896 |
| Byggnadsinventarier, ingående anskaffning | 15 056 315 | 15 056 315 |
| Byggnadsinventarier, ingående avskrivning | -6 292 993 | -5 949 748 |
| Årets anskaffning | 0 | 6 964 738 |
| Bokförda värden byggnader | 20 014 155 | 20 999 924 |
| Mark | 1 108 700 | 1 108 700 |
| Markanläggningar | 722 033 | 722 033 |
| Ackumulerade avskrivningar på markanläggning | -722 033 | -722 033 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 21 122 855 | 22 108 624 |
| Taxeringsvärde byggnad | 121 549 000 | 92 288 000 |
| Taxeringsvärde mark | 66 755 000 | 40 755 000 |

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 122 980 | 6 092 769 |
| Årets anskaffning bergvärme | 0 | 817 556 |
| Årets anskaffning individuell mätning | 0 | 362 294 |
| Omklassificering planerat underhåll | 0 | -307 881 |
| Omklassificering byggnad | 0 | -6 964 738 |
| Utgående redovisat värde | 122 980 | 0 |
| År 2022 redovisas pågående installation av laddstolpar | | |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2022-01-01</u> | <u>2021-01-01</u> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>-2022-12-31</u> | <u>-2021-12-31</u> |
| I avräkning med HSB Uppsala | 2 155 639 | 1 046 163 |
| Skattekonto | 15 058 | 738 |
| Summa övriga fordringar | 2 170 697 | 1 046 901 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp | 40 862 | 40 897 |
| Sophämningskostnader | 22 290 | 24 763 |
| Försäkringspremier | 246 723 | 227 733 |
| Kabel-TV avgifter m.m. | 46 332 | 75 436 |
| Förvaltningsavtal | 9 349 | 0 |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | 365 556 | 368 829 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 995 000 | 16 790 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 18 995 000 | 16 790 000 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckning | 19 217 000 | 17 115 000 |
| Summa ställda säkerheter | 19 217 000 | 17 115 000 |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------------|--|
| Stadshypotek | 1,100 | 2025-10-30 | 9 530 000 |
| Stadshypotek | 1,050 | 2023-12-01 | 3 500 000 |
| Stadshypotek | 1,260 | 2024-12-01 | 3 465 000 |
| Stadshypotek | 3,360 | 2027-06-01 | 1 250 000 |
| Stadshypotek | 3,600 | 2023-03-01 | <u>1 250 000</u> |
| <i>Summa</i> | | | 18 995 000 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -295 000 |
| Avgår kortfristig del för omförhandling 2023 | | | <u>-4 750 000</u> |
| <i>Totalt</i> | | | 13 950 000 |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 17 520 000 kr

Not 13 Övriga skulder

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Moms | 62 | 0 |
| Fond för inre underhåll | 439 068 | 463 035 |
| Källskatt för arvoden och personallöner | 3 200 | 30 066 |
| Avräkning sociala avgifter | 1 021 | 22 166 |
| Övriga kortfristiga skulder | 41 063 | 33 584 |
| Summa övriga skulder | 484 414 | 548 851 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Kostnader för förvaltningsavtal | 0 | 14 888 |
| Arvode revision | 17 596 | 17 813 |
| Elavgifter | 131 094 | 370 247 |
| Uppvärmningskostnader | 236 495 | 155 297 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 595 810 | 555 295 |
| Upplupna räntekostnader | 30 132 | 23 368 |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | 1 011 127 | 1 136 908 |

Uppsala 2023 _____

Vivianne Tapia

Annika Joneby

Ridde Gustafsson

Linus Blomlöf

Håkan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Monika Moberg
Av föreningen vald revisor

Peter Lindqvist
Revisor, BOREV Revision AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Monika Moberg
Förtroendevald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Trädgårdsmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIVIANNE TAPIA BAEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:19:42



LINUS BLOMLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:22:21



INGRID GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:21:20



HÅKAN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:29:35



ANNIKA JONEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:29:34



MONIKA MOBERG MIKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:04:42



PETER LINDQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:35:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Trädgårdsmästaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA MOBERG MIKAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:06:03

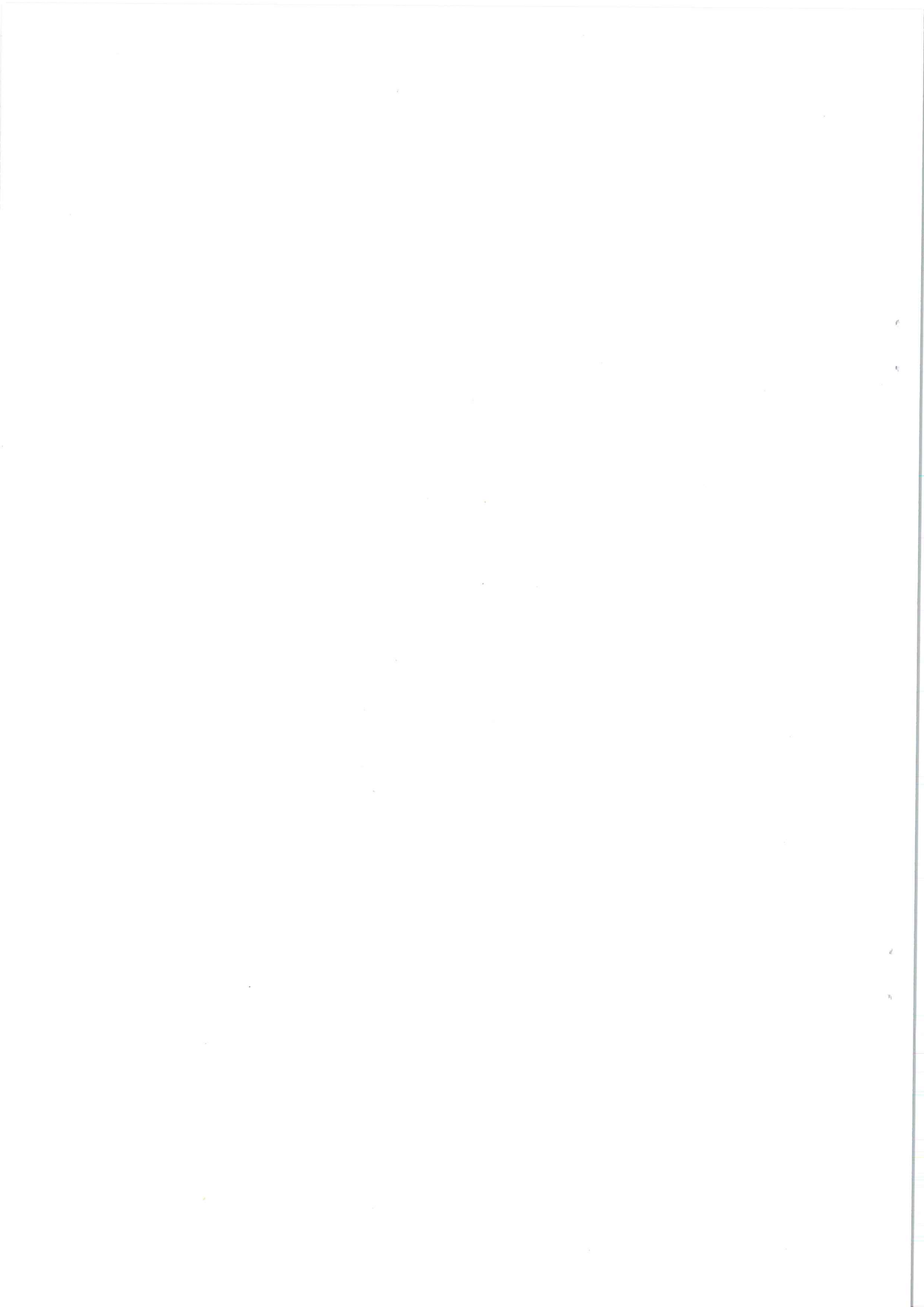


PETER LINDKVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:38:03





Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

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

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

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

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

Eget kapital

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

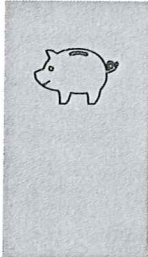

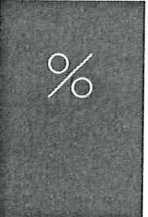
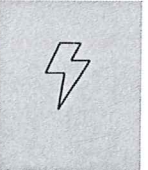
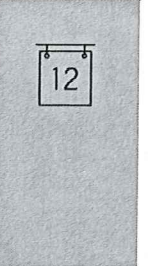
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Bostadsrättskollen år 2022 för Brf Trädgårdsmästaren

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|--|---|---|---|
|  <p>Sparande 150 kr/kvm</p> | <p>Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).</p> | <p>En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.</p> | <p>Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm</p> |
|  <p>Skuldsättning 1 464 kr/kvm</p> | <p>Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p> | <p>Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.</p> | <p>Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm</p> |
|  <p>Räntekänslighet 3,79 %</p> | <p>1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna</p> | <p>Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.</p> | <p>Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %</p> |
|  <p>Energikostnad 170 kr/kvm</p> | <p>Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p> | <p>Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.</p> | <p>Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.</p> |
|  <p>Arsavgift 425 kr/kvm</p> | <p>Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)</p> | <p>Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.</p> | <p>Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.</p> |

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se