

ÅRSREDOVISNING

Brf Trädgården

Org.nr. 716420-1423

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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
205	Bostäder med bostadsrätt	15 155
1	Övernattningslägenhet	38
1	Föreningslokal	60
1	Expedition	40
1	Vävtuga	28
1	Gemensamhetslokal 1	40
41	Extra förråd för uthyrning	337
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 har nyttjanderätt till 14 av bostadsrätterna.

120

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Med anledning av pandemin så antog regeringen en tillfällig lag om poströstning. Lagen trädde i kraft den 15 april och gäller till den 31 december 2020. På stämman deltog 79 röstberättigade medlemmar (51 poströster och 28 närvarande) utav totalt 191 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

Styrelse

Peter Brodin	Ordförande	T.o.m. föreningsstämma 2021
Sune Hagvil	Vice ordf.	T.o.m. föreningsstämma 2021
Roland Carlström	Ekonomiansvarig	T.o.m. föreningsstämma 2022
Annika Hedlund	Kassör	T.o.m. föreningsstämma 2021
Marie Tallsäter	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2021
Gunnar Frandsen	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2022
Bo Joholt	Ledamot	T.o.m. föreningsstämma 2022
Jan Söderbom	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2021
Gunnel Westerberg	Suppleant	T.o.m. föreningsstämma 2021

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, Claes Åhammar och Anders Larsson.

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	Eldistribution och elhandel
Södertörns fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Stockholms vatten	Vatten
SRV	Soppantering
Telenor	Bredband & TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Evident Clean AB	Städning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Jour och underhåll av hissar
Axllås & Solidlås AB	Jour och underhåll av låssystem
Svenska Störningsjouren AB	Störningsjour
HP Rör	Värme och rörsystem
Entema AB	Underhåll tvättstugor

np

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll och investeringar under åren 2006-2019

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2019 finns redovisade på föreningens webbportal >> www.brfttradgarden.se

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 - 2019 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 25,2 mkr.

Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2020

- Under år 2020 har tillsyn skett av 112 lägenheter. Identifierade brister är åtgärdade. Tillsyn av resterande lägenheter har ej kunnat genomföras under 2020 på grund av pandemin. Planeras att avslutas efter sommaren 2021.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året. Ett tjugotal lägenheter återstår att kontrolleras med anledning av bristande åtkomst på grund av pandemin. Anstånd från Huddinge kommun har erhållits.
- Ny underhållsplan har arbetats fram för de kommande 50 åren. Tidigare underhållsplan var framtagen år 2013. Den nya planen, som är framtagen tillsammans med expertis, kommer fortsättningsvis att aktualiseras årligen.
- Sommaren och hösten 2019 genomfördes en omfattande renovering av den ena av föreningens två gårdar. Under året har det skett omfattande nyplantering av växter, nya stolparmaturer, armaturer på plank och grillplats.
- Målning av tak och väggar i soprum, cykelrum och källarkorridorer.
- Nytt ytskikt på golv i källarkorridorer och cykelrum.
- I början av året planerades att en stor del av plåttaken skulle rengöras och målas, bl.a. tak över entréer och portaler. På grund av pandemin har detta arbete förskjutits till år 2021.
- Föreningens skalskydd har förbättrats genom att yttre plåtdörrar till förrådsutrymmen har inspekterats och förstärkts.

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 med besiktningar en eller flera gånger per år.
- Genomgång av alla hus sker varje kvartal i enlighet med Systematiskt Brandskydds Arbete (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 är ny och sträcker sig fram till och med år 2070. Föreningen anlitar expertis som gör en genomgång av fastigheterna varje vår för avstämning mot underhållsplanen. Särskild noggrann genomgång av planerat underhåll för de kommande 10 åren.

Planerade åtgärder för de kommande 10 åren budgeteras till 34 mkr, vilket helt kommer att finansieras med föreningens egna medel.

Nedan redovisas 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 av plåttak på entréer, portaler och mindre gårdshus.

17/10

- 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

Under första kvartalet 2021 förföll två lån på sammanlagt lån på 30,3 mkr med förfall i januari och mars. I likhet med tidigare år har föreningen anlitat en konsult som hjälpt föreningen att konkurrensutsätta Svenska långivare. Efter genomförd upphandling har dessa lån omsatts till en fast ränta på 0,49%, respektive 0,63% under fyra år. Vid omsättning av dessa lån skedde en extra amortering med ca 1,9 mkr utöver årliga amorteringar på 1,0 mkr.

Aktiviteter år 2021

Styrelsen planerar för att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Tillsyn av återstående 97 stycken lägenheter med tillhörande åtgärder.
- Slutförande av Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
- Förbättringar av föreningens avfallshantering.
- Målning av tak över 29 entréer, tre portaler och två mindre byggnader.
- Inköp och montering av två nya paviljonger på föreningens innegårdar.
- Iordningställande av en lokal till bostadsrätt.

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, 2019 och 2020. Nytt erbjudande kommer att ske under 2021.

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 finansiera kapitaltillskottet.
- Lägre månadsavgift eftersom medlemmen inte längre behöver bidra till föreningens lånekostnader. Avgiften per kvm minskade med cirka 42%.
- Värdestegring av bostadsrätten eftersom månadsavgiften är väsentligt lägre.

Totalt har medlemmar gjort kapitaltillskott för 36 lägenheter med ett sammanlagt belopp på 24,9 Mkr. 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 inte får användas eller täckas av

130

årsavgiftens driftdel. Överskott i kapitaldelen för åren 2016-2020 framgår av redovisat kassaflöde nedan.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsnivå möjliggör fondering av framtida underhåll. Styrelsens ambition är att planerat framtida underhåll ska finansieras av fonderade medel. Nedan redovisas en analys av föreningens kassaflöde.

Avgiften för lägenheter som betalat helt kapitaltillskott 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. Om man tar hänsyn till den allmänna prisutvecklingen (KPI) har årsavgiften minskat med c:a 14 % sedan 2003.

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

Låneskuld

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 113,4 mkr. Enligt föreningens avtal med långivare så amorteras dessa lån med 1 mkr per år. Föreningens låneskuld år 2010 var 148,4 mkr och har alltså amorterats med 35,00 mkr till och med år 2020.

I samband med att ett lån på 30,3 mkr omsattes i januari och mars 2021 har styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 1,9 mkr. Därefter uppgår låneskulden till 111,5 mkr. Styrelsen beslöt att binda kvarstående lån på 28,5 mkr under 4 år till 0,49% (22,5 mkr), respektive 0,63% ränta (6,0 mkr). Styrelsens ambition är att under de kommande 5-8 åren reducera föreningens låneskuld till en nivå under 100 mkr, vilket kommer att ske genom amortering och frivilligt kapitaltillskott.

Miljö-, energi- och klimatarbete

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

- Byte av motorvärmare (år 2011) med tidsinställning resulterade till stor 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 stor minskad elförbrukning.
- Renovering av värmesystemet (år 2014) har minskat förbrukningen av fjärrvärme.
- Föreningen har avtal med SRV som omfattar alla möjliga sortering av fraktioner för återvinning utom farligt avfall.
- Separat sortering av matavfall (2016) för biobränsleåtervinning.
- 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 i stället, vilket reducerar elförbrukningen.
- Reducerad miljöbelastning genom återvinning av ventilationsmotorer (2019)

Medlemsinformation

Under året har 10 (13) lägenhetsöverlåtelse 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.

230

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

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.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årets överskott efter justering av underhållsfonden enligt beslut vid årsstämma, tkr	----	3 594	2 228	1 256	2 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 195	382	2 228	2 156	-2 671
Nettoomsättning/m ² , Bostadsrättsyta, kr	984	996	978	981	984
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr (Not: 1)	912	921	911	895	898
Sparande för framtida underhåll/ m ² bostadsrättsyta, kr (Not: 2)	451	395	369	327	295
Sparande för framtida underhåll/ m ² bostadsrättsyta, kr (Not: 3)	286	272	266	269	275
Vatten/m ² bostadsyta BOA, kr	20	17	17	14	17
Elektricitet/m ² totalyta, kr	18	19	21	18	20
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	71	75	77	75	77
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta – kr	100	147	185	192	228
Fastighetslån/m ² bostadsrättsyta - kr (Not: 4)	7 479	7 830	7 957	8 162	8 262
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 418	8 431	8 202	7 302	5 776
Balanserade vinstmedel, tkr	10 299	7 905	5 905	4 649	8 848
Soliditet, %	38,37	35,17	34,67	31,79	30,5

Totalyta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 155 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: 2

Not: 3 Se kommentar under rubrik "Kassaflöde januari – december" nedan – Not: 3

Not: 4 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 (12 302 kvm) för lägenheter som INTE löst lägenhetens andel av föreningens fastighetslån så är årets belopp kr 9 214.

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 722 000 kr utöver köpeskillingen, annars är skuldandelen kr 0. Skillnaden återspeglas i olika storlek på månadsavgiften (ca 42%).

7/30

Kassaflöde januari – december (Kr)

PENGAR - IN	2020	2019	2018	2017
Inkomster	14 868 207	15 042 555	14 773 623	14 535 478
Ränteintäkter	37 650	46 472	47 818	25 099
Minskning av korta fordringar	39 557	124 656	0	83 521
Ökning av korta skulder, exkl. lån	0	1 101	0	355 417
Kapitaltillskott	2 319 872	0	5 068 900	778 433
PENGAR – UT				
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar och underhåll	-6 538 476	- 6 715 039	-6 439 375	-6 212 264
Finansiella kostnader	-1 520 071	- 2 388 446	-2 787 118	-3 487 805
Ökning av korta fordringar	0	0	- 324 121	0
Ökning av maskiner/inventarier	0	0	0	-204 000
Minskning korta skulder, exkl. lån	-175 969	- 21 634	-518 418	0
Minskning av låneskuld	-4 919 872	- 1 925 000	-700 000	-1 482 886
Årets kassaöverskott	4 110 898	4 164 665	9 121 308	4 390 993
Årets underhåll	- 262 049	- 3212 424	-971 526	-299 990
Kassa vid årets början	19 280 740	18 328 499	10 178 717	6 087 714
Kassa vid årets slut	23 129 589	19 280 740	18 328 499	10 178 717
Ackumulerat överskott i årsavgiftens kapitaldel (Not: 1)	- 4 329 769	- 3 436 722	-2 673 682	-1 105 120
Kassa för drift & underhåll	18 799 820	15 844 018	15 654 817	9 073 597

Årligt sparande för framtida underhåll per kvm BOA (totalt 15 155 kvm)

	2020	2019	2018	2017
Årets vinst	4 195 053	381 723	2 228 364	2 155 964
Årets avskrivningar	2 390 208	2 391 396	2 395 057	2 404 554
Årets underhåll	262 049	3 212 424	971 526	299 990
SUMMA	6 847 310	5 985 543	5 594 947	4 860 508
Sparande per kvm (Not: 2)	452	395	369	327
Årets överskott i årsavgiftens kapitaldel	-2 493 047	-1 863 040	-1 566 212	-867 961
SUMMA	4 354 263	4 122 503	4 028 735	3 992 547
Sparande per kvm (Not: 3)	287	272	266	263

Not: 1 Se rubrik "Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel" ovan. Totalt har föreningen amorterat del av överskottet med 2,7 mkr. Kvartal 1 år 2021 har amortering skett med ytterligare 1,9. Det låga ränteläget medför att prognosen för år 2021 kommer att medföra att överskottet kommer att öka med ca 3,0 mkr.

Not: 2 Beräkningen har skett utifrån s.k. fastighetsförvaltarnas "branschstandard". Storleken på årets sparande påverkas av föreningens årliga räntekostnad för låneskulden. Minskar räntekostnaden så ökar sparandet. Är det omvänt förhållande så minskar sparandet. Denna beräkningsmetod innebär att sparandet PÅVERKAS av marknadsräntornas förändringar.

Not: 3 I enlighet med föreningens stadgar är årsavgiften uppdelad i en kapitaldel och en driftdel. Kapitaldelen används till räntebetalningar och amorteringar. Överskott eller underskott i kapitaldelen får inte tillföras eller belasta årsavgiften för driftdelen. Denna beräkningsmetod medför att sparandet INTE PÅVERKAS av förändring av marknadsräntorna, varför sparandet redovisas stabilt över tid.

vp

Förändring i eget kapital

	Insatser och kapitaltillskott	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 153 052	4 649 324	8 430 904	7 905 315	381 723	65 520 318
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2019			1 200 000	-1 200 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-3 212 424	3 212 424		
Balanserad i ny räkning				381 723	-381 723	
Kapitaltillskott 2020	2 319 872					
Årets resultat					4 195 053	
Belopp vid årets slut	46 472 924	4 649 324	6 418 480	10 299 462	4 195 053	72 035 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	10 299 462
Årets resultat	4 195 053
Summa till stämmans förfogande	14 494 515

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 200 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	262 049
Balanseras i ny räkning	13 556 564

njo



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 868 207	15 040 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 926
Summa rörelseintäkter		14 868 207	15 042 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 073 092	-5 477 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 274	-169 482
Underhåll enligt plan	Not 6	-262 049	-3 212 424
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 055 033	-991 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 390 208	-2 391 396
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-94 077	-77 381
Summa rörelsekostnader		-9 190 733	-12 318 858
Rörelseresultat		5 677 474	2 723 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 650	46 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 491 183	-2 223 476
Övriga finansiella poster	Not 10	-28 888	-164 970
Summa finansiella poster		-1 482 421	-2 341 974
Årets resultat		4 195 053	381 723

n.p



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11, 16	163 943 568	166 303 776
Inventarier och installationer	Not 12	30 000	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		163 973 568	166 363 776

Summa anläggningstillgångar

163 973 568	166 363 776
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Lager säkerhetsdörrar		37 263	40 988
-----------------------	--	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 901	0
Kundfordringar		5 405	24 724
Avräkningskonto HSB		1 687 599	1 092 322
Övriga kortfristiga fordringar		185 079	203 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 356	385 387
Summa kortfristiga fordringar		2 266 339	1 706 067

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000

Kassa

Bank	Not 15	970	1 798
		15 441 990	12 188 418
Summa kassa och bank		15 442 960	12 190 216

Summa omsättningstillgångar

23 746 563	19 937 271
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

187 720 131	186 301 047
--------------------	--------------------

v.p



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	21 617 021	21 617 021
Upplåtelseavgifter	4 649 324	4 649 324
Kapitaltillskott	24 855 903	22 536 031
Fond för yttre underhåll	6 418 480	8 430 904
Summa bundet eget kapital	57 540 728	57 233 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 299 462	7 905 315
Årets resultat	4 195 053	381 723
Summa fritt eget kapital	14 494 515	8 287 038

Summa eget kapital

72 035 243	65 520 318
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	83 052 695	88 354 514
Summa långfristiga skulder		83 052 695	88 354 514

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	30 301 947	29 920 000
Leverantörsskulder		521 492	742 290
Aktuell skatteskuld	Not 17	132 764	111 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	39 440	34 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 636 549	1 618 242
Summa kortfristiga skulder		32 632 192	32 426 214

Summa skulder

115 684 887	120 780 728
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

187 720 131	186 301 047
--------------------	--------------------

12/30

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 byggnad/-er har bedömts vara 8-89år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planligt 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.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

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 aviseringsskäl, bostadsrätthavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

20



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 824 747	13 911 465
	Hysesintäkt bostäder	72 000	62 033
	Hysesintäkt lokaler	3 996	3 996
	Hysesintäkt garage och bilplatser	448 079	416 797
	Hysesintäkt övrigt	96 840	94 523
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	265 350	365 917
	Övriga intäkter i verksamheten	6 824	24 054
	Intäkt andrahandsupplåtelse	67 984	41 824
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 912	30 299
	Övriga fakturerade kostnader	950	40 896
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	54 525	48 825
		14 868 207	15 040 629
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	1 926
		0	1 926
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-564 770	-1 152 382
	El	-332 546	-351 943
	Uppvärmning	-1 286 620	-1 355 951
	Vatten	-299 073	-252 013
	Renhållning	-354 331	-325 975
	Bevakningskostnader	0	-13 388
	TV, bredband, iptelefoni	-412 946	-413 396
	Obligatoriska besiktningar	-218 324	-20 908
	Serviceavtal	-29 322	-53 993
	Hissar serviceavtal & besiktning	-109 939	-153 312
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-598 085	-509 758
	Förvaltningskostnader	-200 833	-219 732
	Försäkringar	-201 130	-182 845
	Fastighetsskatt	-299 029	-288 366
	Övriga driftskostnader	-166 145	-183 120
		-5 073 092	-5 477 082
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 563	-22 075
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 889	-27 897
	Föreningsverksamhet	-7 347	-4 257
	Kontorsutrustning och -material	-41 301	-26 052
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 325	-7 707
	Konsulter	-109 563	-3 000
	Förbrukningsinventarier	-67 462	-51 174
	Stämma och styrelse	-17 115	-27 321
	Arrende, hyra, leasing	-710	0
		-316 274	-169 482

✓10

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-45 100	0
Underhåll tvättstuga	0	-25 594
Underhåll installationer	-79 572	0
Underhåll tak	-89 902	-5 137
Underhåll mark och utemiljö	-47 475	-3 181 535
Underhåll övrigt	0	-158
	-262 049	-3 212 424

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-315 167	-280 796
Löner för anställda	-301 529	-309 920
Övriga arvoden	-52 300	-34 200
Övriga personalkostnader	-35 083	-38 464
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-220 994	-203 164
Uttagsskatt	-124 960	-114 800
Utbildning	0	-4 750
	-1 055 033	-991 094

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 360 208	-2 360 208
Inventarier	-30 000	-31 188
	-2 390 208	-2 391 396

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	-94 077	-77 381
	-94 077	-77 381

Not 10 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella kostnader	-28 888	-164 970
	-28 888	-164 970

n.p

Not 11	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-39 142 335	-36 782 127
Årets avskrivningar byggnader	-2 360 208	-2 360 208
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 502 543	-39 142 335

Utgående bokfört värde

163 943 568 166 303 776

Bokförda värden byggnader

158 543 568 160 903 776

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	244 000 000
Lokaler		272 000	336 000	608 000	608 000
		146 272 000	98 336 000	244 608 000	244 608 000

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	315 925	315 925
Utgående anskaffningsvärden	315 925	315 925
Ingående avskrivningar	-255 925	-224 738
Årets avskrivningar	-30 000	-31 188
Utgående avskrivningar	-285 925	-255 925
Utgående bokfört värde	30 000	60 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-TV och bredband	0	103 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 356	281 616
	382 356	385 387

✓

Not 14 Kortfristiga placeringar

Räntefonder Nord Fondkommission	6 000 000	6 000 000
Marknadsvärdet per 2020-12-31: 6 218 455 kr	6 000 000	6 000 000

Not 15 Bank

Swedbank/Nord Fondkommission	3 579	4 041
SBAB	15 408 370	11 960 806
Handelsbanken	30 041	223 572
	15 441 990	12 188 418

Not 16 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	17 497 567	300 000
Stadshypotek AB	1,04%	2023-01-30	44 475 000	700 000
Stadshypotek AB	0,94%	2024-01-30	21 080 128	0
SBAB	1,40%	2021-01-21	22 557 114	0
			113 354 642	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **82 052 695**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 108 354 642

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 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	132 764	111 614
	132 764	111 614

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	1 518	3 251
Personalens källskatt	12 100	9 700
Arbetsgivaravgifter	7 603	6 095
Övriga kortfristiga skulder	18 219	15 022
	39 440	34 068

7/2

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	16 200
Upplupen semesterskuld	35 870	40 846
Upplupna sociala avgifter	24 654	31 307
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	213 078	222 440
Upplupna räntekostnader	110 116	78 303
Upplupen revision	23 000	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 135 895	1 171 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 937	35 322
	1 636 549	1 618 242

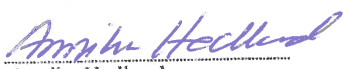
Eventualförpliktelser

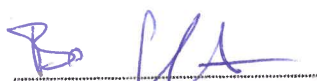
Inga

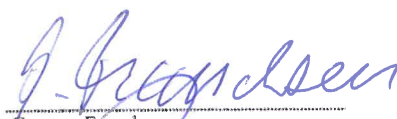
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Huddinge 25 / 4 2021


Annika Hedlund


Bo Lennart Johansson


Gunnar Frandsen

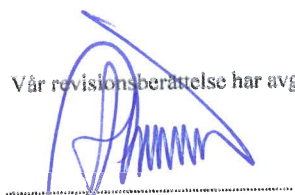

Marie Tallisäter


Peter Brodin


Roland Carlström


Sune Hagvill

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Claes Ahmmar


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgården, org.nr. 716420-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården för räkenskapsåret 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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. 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.

7/10

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.

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 Bostadsrättsföreningen Trädgården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

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 försumelse 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.

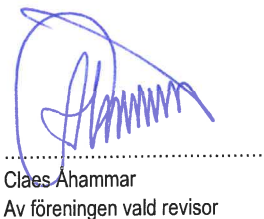
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Huddinge den 27 / 4 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Claes Åhammar
Av föreningen vald revisor