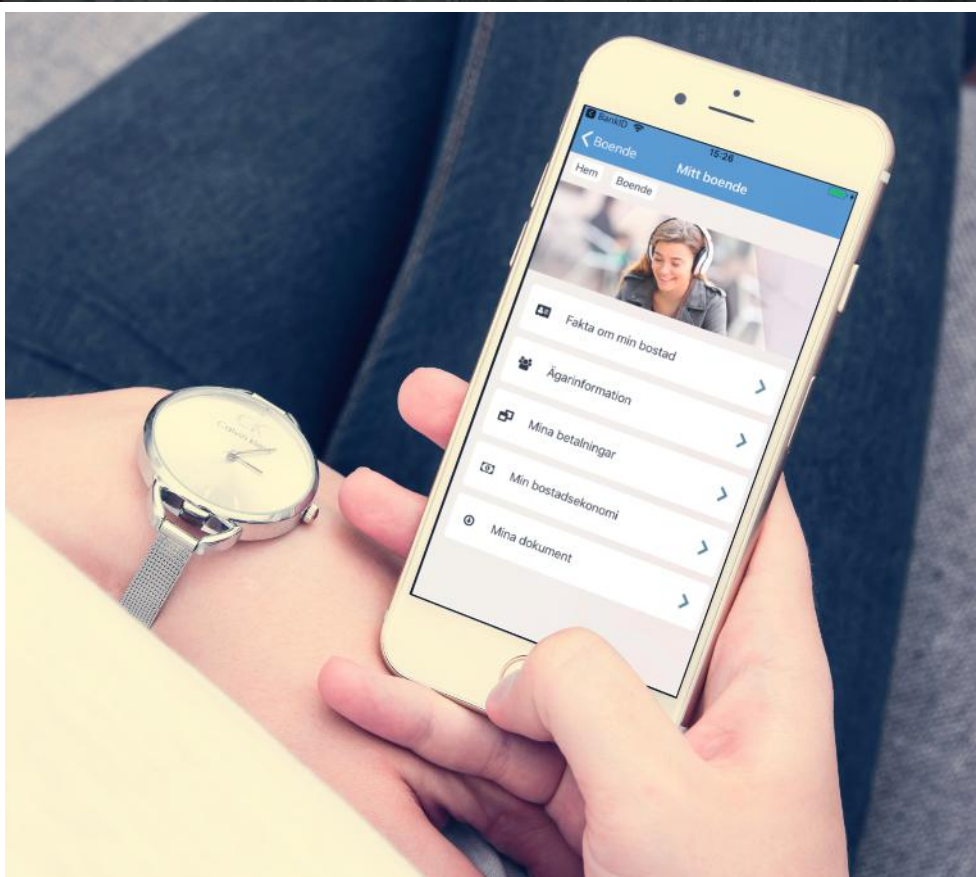
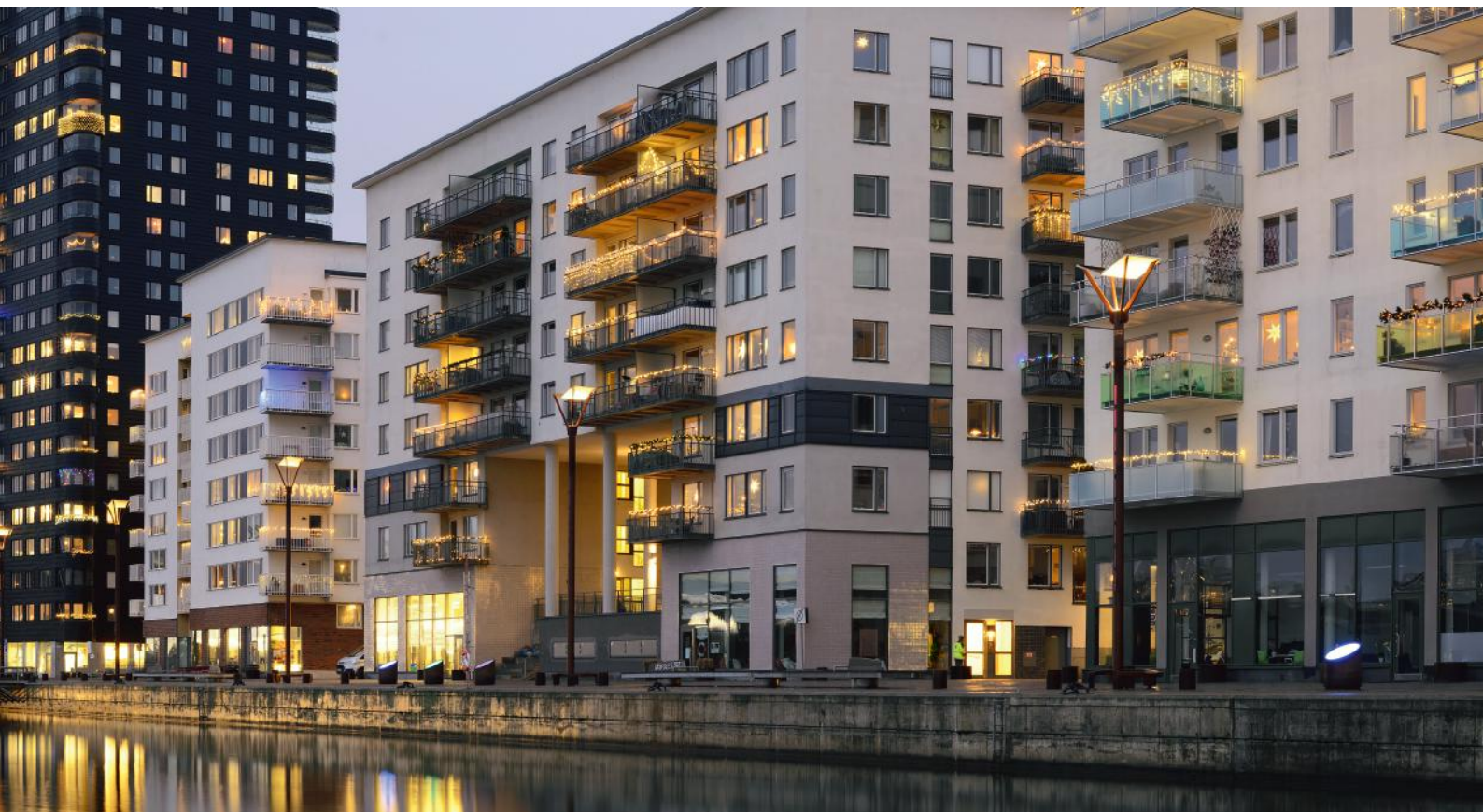




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brotorp Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar flera gemensamhetsanläggningar i området (t.ex. lekparkar)..

Styrelsen

Fredrik Bojang	Ledamot
Juan José Ilarregui	Ledamot
Marit Viktoria Lärka	Ledamot
Rikard Mattias Smith	Ledamot
Ewa Linn Åslin	Ledamot

Richard Semakula Jr Katende	Suppleant
Andreas Paapa Salomonsson	Suppleant
Olov Ingvar Samuelsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marit Viktoria Lärka och Ewa Linn Åslin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Kristina Peltonen

Sammanställande

Elisabeth Strömstedt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinhunden 1	2009	Sundbybergs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

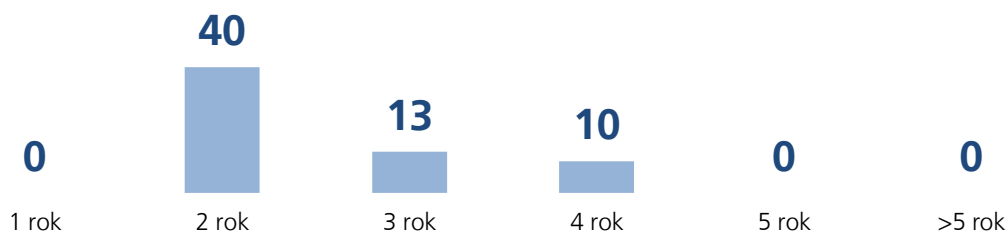
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 465 m², varav 3 615 m² utgör lägenhetsyta och 850 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Garage

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Barnvagnsrum	2019	Måla om
Dörrar	2019	Måla om
Sittmöbler	2019	Slipa och måla om
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brunnar	2020	Slamsugning
Formbar leksand	2020	Byte
Pergola	2020	Slipa och måla om
Trapphus	2021	Målning
Undertak akustikplattor	2021	Justering/byte
Rensning ventkanaler	2021	
Motoriserad ventil barnvagnsrum	2021	Byte
Träpanel byte	2021	
Sittmöbler	2021	Byte
Barnvagnsrum+Cykelförråd	2021	Måla om
Träpanel strykning	2021	Slipa och måla om
Brunnar	2022	Slamsugning
Formbar leksand	2022	Byte
Sittmöbler	2023	Slipa och måla om

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen
Fastighetsskötsel	Storholmen
Städning	Vretens Städ AB
Hissavtal	Stockholm Hiss-Service AB
IP-TV	Ownit Broadband AB
Bredband	Ownit Broadband AB
El	Mälarenergi AB/Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Sophämtning	CASAB City Avfallsservice AB/Sundbybergs Stad
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	J-Ps Snö & Trädgård
Vinterunderhåll	Plantera med mera AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 016 578	2 934 251
Finansiella intäkter	84	95
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 477
Ökning av kortfristiga skulder	70 425	174 318
	3 087 087	3 114 142

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 938 152	1 795 303
Finansiella kostnader	254 973	198 546
Ökning av materiella anläggningstillgångar	70 340	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 287	0
	2 265 752	1 993 850

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

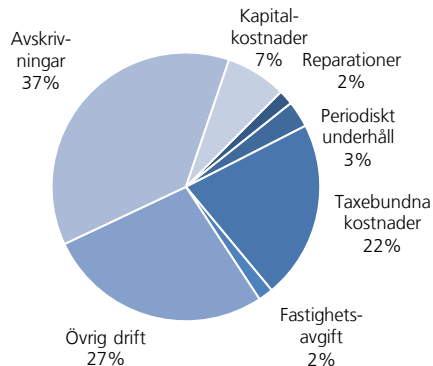
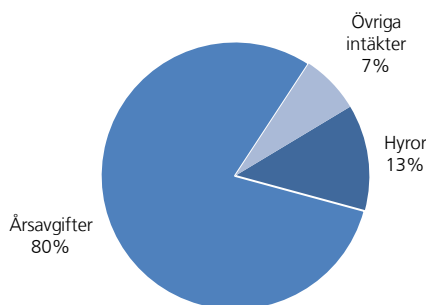
5 217 926 **4 396 591**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

821 335 **1 120 292**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två gemensamma städdagar genomfördes med utlottning av elementfilter (på våren) och matkasse (på hösten) samt korvgrillning.

Målning av barnvagnsrum i alla trappuppgångar, ytterdörrar till alla trappuppgångar och sittmöbler på innergården samt grindar på innergården

Föreningen har under året bytt fastighetsförvaltare till Storholmen Förvaltning.

Föreningen har övertagit hanteringen av garage och garageplatser från Skanska.

Två elstolpar för laddning av elbilar har installerats i garaget för fyra garageplatser.

Energideklaration har genomförts och registrerats hos Boverket, och gäller i 10 år.

Föreningen har bytt hiss-serviceföretag till Stockholms Hiss-service.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	667	668	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	60	57	81	80
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 347	8 347	8 347	8 485
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	86	86	83	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	44	39	43
Soliditet (%)	80	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-475	-358	16	-398
Nettoomsättning (tkr)	3 011	2 933	2 939	2 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m² bostäder och 850 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	127 518 000	0	0	127 518 000
Fond för yttre underhåll	2 823 133	490 000	-70 000	2 403 133
S:a bundet eget kapital	130 341 133	490 000	-70 000	129 921 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 427 559	-490 000	-288 433	-3 649 126
Årets resultat	-475 393	-475 393	358 433	-358 433
S:a ansamlad förlust	-4 902 952	-965 393	70 000	-4 007 559
S:a eget kapital	125 438 181	-475 393	0	125 913 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 393
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 937 559
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 000
summa balanserat resultat	-4 902 952

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

110 250
-4 792 702

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 011 371	2 933 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 207	1 020
Summa rörelseintäkter		3 016 578	2 934 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 694 454	-1 547 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 904	-150 833
Personalkostnader	Not 6	-82 794	-96 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 298 930	-1 298 930
Summa rörelsekostnader		-3 237 082	-3 094 233
RÖRELSERESULTAT		-220 504	-159 982
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 973	-198 546
Summa finansiella poster		-254 889	-198 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-475 393	-358 433
ÅRETS RESULTAT		-475 393	-358 433

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 971 350	152 270 280
Pågående byggnation	Not 9	70 340	0
Summa materiella anläggningstillgångar		151 041 690	152 270 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 041 690	152 270 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 059 236	86 753
Summa kortfristiga fordringar		5 059 416	86 813
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		247 610	0
Klientmedel		0	4 396 591
Summa kassa och bank		247 610	4 396 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 307 026	4 483 404
SUMMA TILLGÅNGAR		156 348 716	156 753 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 518 000	127 518 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 823 133	2 403 133
Summa bundet eget kapital		130 341 133	129 921 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 427 559	-3 649 126
Årets resultat		-475 393	-358 433
Summa fritt eget kapital		-4 902 952	-4 007 559
SUMMA EGET KAPITAL		125 438 181	125 913 574
KORTFRISTIGA SKULDER¹³			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 175 000	30 175 000
Leverantörsskulder		241 697	98 468
Skatteskulder		127 708	127 355
Övriga skulder		4 543	41 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	361 587	398 236
Summa kortfristiga skulder		30 910 535	30 840 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 348 716	156 753 684

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 414 148	2 409 744
Hyror lokaler momspliktiga	1 200	0
Hyror lokaler	49 425	48 328
Hyror garage moms	273 715	330 559
Hyror garage	62 700	0
Kabel-TV intäkter	97 524	143 450
Bredbandsintäkter	112 644	0
Överlåtelse/pantsättning	0	1 138
Öresutjämning	14	13
	3 011 371	2 933 231

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 207	1 020
	5 207	1 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 751	46 349
	Fastighetsskötsel beställning	33 155	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	82 801	37 720
	Snöröjning/sandning	38 750	15 750
	Städning entreprenad	59 700	59 700
	Städning enligt beställning	0	11 063
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	68 625
	Hissbesiktning	5 509	5 334
	Myndighetstillsyn	24 688	0
	Gemensamma utrymmen	6 425	1 755
	Gård	0	5 476
	Serviceavtal	27 590	80 788
	Förbrukningsmateriel	7 791	8 097
	Teleport/hissanläggning	12 018	11 298
	Brandskydd	26 489	0
	Fordon	1 167	999
		408 835	352 955
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 232
	Tvättstuga	4 326	0
	Entré/trapphus	3 375	0
	Lås	0	2 321
	VVS	3 668	1 716
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 055
	Ventilation	0	1 397
	Elinstallationer	0	21 116
	Hiss	46 708	10 847
	Tak	5 000	0
		63 077	53 683
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	110 250	0
	VVS	0	70 000
		110 250	70 000
	Taxebundna kostnader		
	El	113 196	99 755
	Värme	382 283	382 555
	Vatten	134 958	118 190
	Sophämtning/renhållning	118 949	105 570
		749 386	706 070
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 370	69 359
	Samfällighetsavgift	4 724	9 334
	Kabel-TV	90 828	67 445
	Bredband	132 300	155 007
		299 222	301 145
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 684	64 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 694 454	1 547 878

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 122	10 604
	Revisionsarvode extern revisor	18 438	17 663
	Föreningskostnader	4 869	9 238
	Styrelseomkostnader	3 341	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 928	1 559
	Förvaltningsarvode	62 766	80 821
	Förvaltningsarvoden övriga	11 794	15 396
	Administration	41 520	10 298
	Konsultarvode	8 125	5 254
		160 904	150 833
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	73 500
	Sociala kostnader	19 794	23 092
		82 794	96 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 298 930	1 298 930
		1 298 930	1 298 930
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 093 000	159 093 000
	Utgående anskaffningsvärde	159 093 000	159 093 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 822 720	-5 523 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 298 930	-1 298 930
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 121 650	-6 822 720
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 971 350	152 270 280
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	29 200 000	29 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 034 000	51 194 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	28 000 000
		98 034 000	79 194 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	77 000 000
	Lokaler	2 034 000	2 194 000
		98 034 000	79 194 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	70 340	0
		70 340	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	88 920	86 753
	Klientmedel hos SBC	4 970 316	0
		5 059 236	86 753

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 403 133	1 961 756
	Reservering enligt stadgar	490 000	490 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 000	-48 623
	Vid årets slut	2 823 133	2 403 133

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,783 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
	Swedbank	0,783 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
	Swedbank	0,783 %	7 200 000	7 200 000	Rörligt
	Swedbank	0,926 %	8 575 000	8 575 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		30 175 000	30 175 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 175 000	-30 175 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 175 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 675 000	31 675 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	31 000	31 000
	Sociala avgifter	9 740	9 740
	Ränta	30 731	22 656
	Avgifter och hyror	290 116	334 840
		361 587	398 236

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt underhållsplan
	Byte/uppfräschning av Pergola
	Slamsugning av brunnar
	Byte av formbar leksand i sandlådan på innergården

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 27 / 04 2020



Fredrik Bojang
Ledamot



Juan José Ilarregui
Ledamot



Marit Viktoria Lärka
Ledamot



Rikard Mattias Smith
Ledamot



Ewa Linn Åslin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
KMPG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdporten i Järvastaden, org. nr 769617-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdporten i Järvastaden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omständ- igheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdssporten i Järvastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

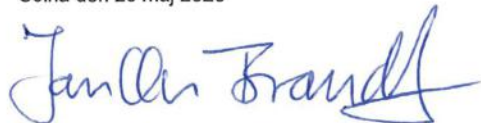
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 25 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE