

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 gemensamhetsanläggningar i området (t.ex. lekparken).

#### Styrelsen

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Rikard Mattias Smith      | Ordförande |
| Fredrik Bojang            | Ledamot    |
| Juan José Ilarregui       | Ledamot    |
| Andreas Paapa Salomonsson | Ledamot    |
| Olov Ingvar Samuelsson    | Ledamot    |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Josefine Louise Brolin      | Suppleant |
| Richard Semakula Jr Katende | Suppleant |
| Helena Madeleine Sandberg   | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Katrine Elbra

Ordinarie Extern

KPMG AB

**Valberedning**

Peter Arhawi

Kristina Peltonen

Elisabeth Strömstedt

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

**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.

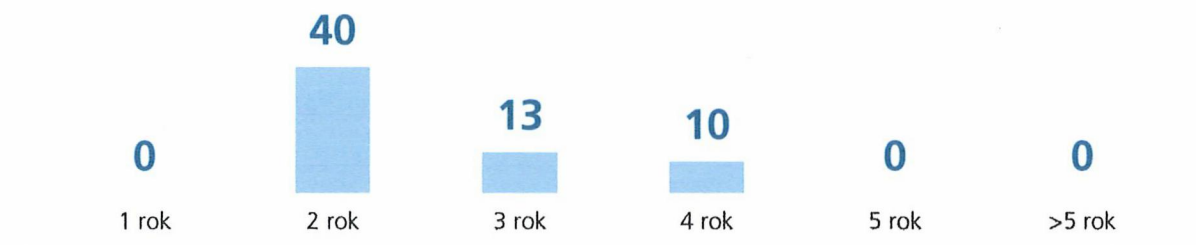
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 465 m<sup>2</sup>, varav 3 615 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 850 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Gemensamhetsutrymmen**

Garage

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                | År   | Kommentar         |
|---------------------------------|------|-------------------|
| Brunnar                         | 2020 | Slamsugning       |
| Pergola                         | 2020 | Slipa och måla om |
| Trapphus                        | 2020 | Målning           |
| Sittmöbler                      | 2019 | Slipa och måla om |
| Dörrar                          | 2019 | Måla om           |
| Barnvagnsrum                    | 2019 | Måla om           |
| Planerat underhåll              | År   | Kommentar         |
| Rensning ventkanaler            | 2021 |                   |
| Motoriserad ventil barnvagnsrum | 2021 | Byte              |
| Träpanel strykning              | 2021 | Slipa och måla om |
| Undertak akustikplattor         | 2021 | Justering/byte    |
| Träpanel byte                   | 2021 | Byte vid behov.   |
| Brunnar                         | 2022 | Slamsugning       |
| Formbar leksand                 | 2022 | Byte              |
| Sittmöbler                      | 2022 | Byte              |
| Barnvagnsrum+Cykelförråd        | 2023 | Måla om           |
| Sittmöbler                      | 2024 | Slipa och måla om |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

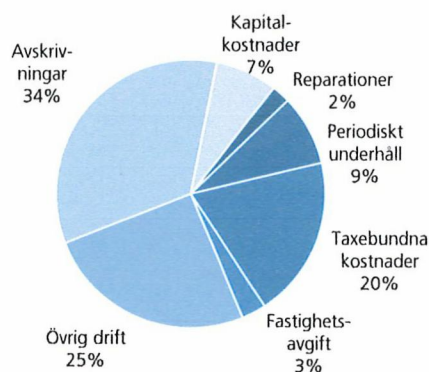
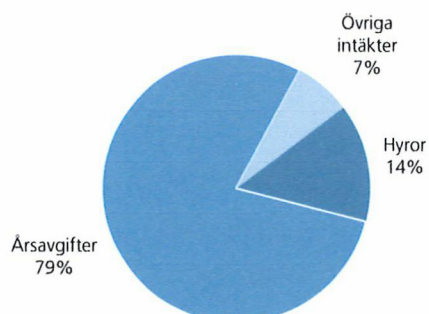
| Avtal                 | Leverantör                                    |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Storholmen                                    |
| Fastighetsskötsel     | Storholmen                                    |
| Städning              | Fresh Home                                    |
| 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       | Miramix                                       |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>5 217 926</b> | <b>4 396 591</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 062 463        | 3 016 578        |
| Finansiella intäkter                       | 145              | 84               |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                | 70 425           |
|                                            | <b>3 062 608</b> | <b>3 087 087</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 229 673        | 1 938 152        |
| Finansiella kostnader                      | 287 350          | 254 973          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | -16 233          | 70 340           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 5 696            | 2 287            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 500 000          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 202 184          | 0                |
|                                            | <b>3 208 672</b> | <b>2 265 752</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>5 071 863</b> | <b>5 217 926</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-146 064</b>  | <b>821 335</b>   |

\*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 1 429 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.

*K*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny pergola.

Målning av trapphus.

Nya taggar till alla boende.

Ny strålkastare över garage porten.

Vid höststädning inventerades cyklar i cykelrummen och utanför ingångarna.

Två städdagar, en på våren och en på hösten genomfört.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 668   | 668   | 667   | 668   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 59    | 60    | 57    | 81    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 209 | 8 347 | 8 347 | 8 347 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 24    | 25    | 22    | 22    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 82    | 86    | 86    | 83    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 33    | 30    | 26    | 17    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 64    | 57    | 44    | 39    |
| Soliditet (%)                            | 80    | 80    | 80    | 80    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -758  | -475  | -358  | 16    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 061 | 3 011 | 2 933 | 2 939 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m<sup>2</sup> bostäder och 850 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 127 518 000                | 0                        | 0                                                                      | 127 518 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 3 202 883                  | 490 000                  | -110 250                                                               | 2 823 133                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>130 720 883</b>         | <b>490 000</b>           | <b>-110 250</b>                                                        | <b>130 341 133</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -5 282 702                 | -490 000                 | -365 143                                                               | -4 427 559                 |
| Årets resultat                 | -758 306                   | -758 306                 | 475 393                                                                | -475 393                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 041 007</b>          | <b>-1 248 306</b>        | <b>110 250</b>                                                         | <b>-4 902 952</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>124 679 876</b>         | <b>-758 306</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>125 438 181</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -758 306          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 792 701        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -490 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 041 007</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 323 985           |
| <b>-5 717 022</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 061 043         | 3 011 371         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 420             | 5 207             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 062 463</b>  | <b>3 016 578</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 012 522        | -1 694 454        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -134 361          | -160 904          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -82 790           | -82 794           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 303 890        | -1 298 930        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 533 563</b> | <b>-3 237 082</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-471 100</b>   | <b>-220 504</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 145               | 84                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -287 350          | -254 973          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-287 205</b>   | <b>-254 889</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-758 306</b>   | <b>-475 393</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-758 306</b>   | <b>-475 393</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |          | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8,12 | 149 721 567        | 150 971 350        |
| Pågående byggnation                           | Not 9    | 0                  | 70 340             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>149 721 567</b> | <b>151 041 690</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>149 721 567</b> | <b>151 041 690</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 6 232              | 180                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10   | 5 061 979          | 5 059 236          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>5 068 211</b>   | <b>5 059 416</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                |          | 98 447             | 247 610            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>98 447</b>      | <b>247 610</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>5 166 659</b>   | <b>5 307 026</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>154 888 226</b> | <b>156 348 716</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 127 518 000        | 127 518 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 202 883          | 2 823 133          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>130 720 883</b> | <b>130 341 133</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -5 282 702         | -4 427 559         |
| Årets resultat                                 |           | -758 306           | -475 393           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 041 007</b>  | <b>-4 902 952</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>124 679 876</b> | <b>125 438 181</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 29 675 000         | 30 175 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 34 735             | 241 697            |
| Skatteskulder                                  |           | 174 051            | 127 708            |
| Övriga skulder                                 |           | 0                  | 4 543              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 324 565            | 361 587            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>30 208 351</b>  | <b>30 910 535</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>154 888 226</b> | <b>156 348 716</b> |

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020   | 2019   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Laddstolpar   | 10 år  | 0      |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 414 148        | 2 414 148        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 0                | 1 200            |
| Hyror lokaler              | 50 220           | 49 425           |
| Hyror garage moms          | 0                | 273 715          |
| Hyror garage               | 386 500          | 62 700           |
| Kabel-TV intäkter          | 97 524           | 97 524           |
| Bredbandsintäkter          | 112 644          | 112 644          |
| Öresutjämning              | 7                | 14               |
|                            | <b>3 061 043</b> | <b>3 011 371</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020         | 2019         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 1 420        | 5 207        |
|                 | <b>1 420</b> | <b>5 207</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 97 290           | 82 751           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 52 397           | 33 155           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 105 072          | 82 801           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 21 088           | 38 750           |
|              | Städning entreprenad                   | 67 642           | 59 700           |
|              | Hissbesiktning                         | 5 653            | 5 509            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 24 688           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 6 425            |
|              | Gård                                   | 867              | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 37 976           | 27 590           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 12 697           | 7 791            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 5 000            | 12 018           |
|              | Brandskydd                             | 38 053           | 26 489           |
|              | Fordon                                 | 3 431            | 1 167            |
|              |                                        | <b>447 165</b>   | <b>408 835</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 4 326            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 3 375            |
|              | Lås                                    | 12 462           | 0                |
|              | VVS                                    | 4 101            | 3 668            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 3 812            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 6 942            | 0                |
|              | Hiss                                   | 15 995           | 46 708           |
|              | Tak                                    | 6 075            | 5 000            |
|              | Vattenskada                            | 33 363           | 0                |
|              |                                        | <b>82 750</b>    | <b>63 077</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 110 250          |
|              | Entré/trapphus                         | 275 000          | 0                |
|              | VVS                                    | 9 166            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 4 694            | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 35 125           | 0                |
|              |                                        | <b>323 985</b>   | <b>110 250</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 107 110          | 113 196          |
|              | Värme                                  | 367 265          | 382 283          |
|              | Vatten                                 | 146 502          | 134 958          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 124 610          | 118 949          |
|              |                                        | <b>745 487</b>   | <b>749 386</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 74 838           | 71 370           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 4 724            | 4 724            |
|              | Kabel-TV                               | 90 919           | 90 828           |
|              | Bredband                               | 132 287          | 132 300          |
|              |                                        | <b>302 768</b>   | <b>299 222</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>110 367</b>   | <b>63 684</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 012 522</b> | <b>1 694 454</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Tele- och datakommunikation                   | 186                | 6 122              |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 18 750             | 18 438             |
|              | Föreningskostnader                            | 438                | 4 869              |
|              | Styrelseomkostnader                           | 0                  | 3 341              |
|              | Fritids- och trivselkostnader                 | 2 609              | 3 928              |
|              | Förvaltningsarvode                            | 90 000             | 62 766             |
|              | Förvaltningsarvoden övriga                    | 3 000              | 11 794             |
|              | Administration                                | 12 123             | 41 520             |
|              | Konsultarvode                                 | 7 255              | 8 125              |
|              |                                               | <b>134 361</b>     | <b>160 904</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 63 000             | 63 000             |
|              | Sociala kostnader                             | 19 790             | 19 794             |
|              |                                               | <b>82 790</b>      | <b>82 794</b>      |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2020</b>        | <b>2019</b>        |
|              | Byggnad                                       | 1 298 930          | 1 298 930          |
|              | Laddstolpar                                   | 4 960              | 0                  |
|              |                                               | <b>1 303 890</b>   | <b>1 298 930</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 159 093 000        | 159 093 000        |
|              | Nyanskaffningar                               | 54 108             | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>159 147 108</b> | <b>159 093 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -8 121 650         | -6 822 720         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 303 890         | -1 298 930         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-9 425 540</b>  | <b>-8 121 650</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>149 721 567</b> | <b>150 971 350</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 29 200 000         | 29 200 000         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 60 034 000         | 60 034 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 38 000 000         | 38 000 000         |
|              |                                               | <b>98 034 000</b>  | <b>98 034 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 96 000 000         | 96 000 000         |
|              | Lokaler                                       | 2 034 000          | 2 034 000          |
|              |                                               | <b>98 034 000</b>  | <b>98 034 000</b>  |

| <b>Not 9</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Pågående om- och tillbyggnad | 0                 | 70 340            |
|              |                              | <b>0</b>          | <b>70 340</b>     |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 88 564            | 88 920            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 4 973 415         | 4 970 316         |
|               |                          | <b>5 061 979</b>  | <b>5 059 236</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 823 133         | 2 403 133         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 490 000           | 490 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -110 250          | -70 000           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 202 883</b>  | <b>2 823 133</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |                                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Swedbank                                       | 0,757 %           | 7 200 000         | 7 200 000         | Rörligt            |
|               | Swedbank                                       | 0,757 %           | 7 200 000         | 7 200 000         | Rörligt            |
|               | Swedbank                                       | 0,757 %           | 7 200 000         | 7 200 000         | Rörligt            |
|               | Swedbank                                       | 0,724 %           | 8 075 000         | 8 575 000         | Rörligt            |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>29 675 000</b> | <b>30 175 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -29 675 000       | -30 175 000       |                    |
|               |                                                |                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 675 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.→

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 31 675 000        | 31 675 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                                 | 31 000            | 31 000            |
|               | Sociala avgifter                                        | 9 740             | 9 740             |
|               | Ränta                                                   | 29 557            | 30 731            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 254 268           | 290 116           |
|               |                                                         | <b>324 565</b>    | <b>361 587</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 27 / 4 2021



Rikard Mattias Smith  
Ordförande



Juan Jose Ilarregui  
Ledamot



Olov Ingvar Samuelsson  
Ledamot

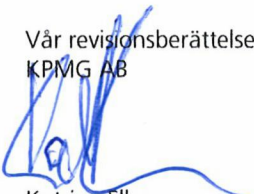


Fredrik Bojang  
Ledamot



Andreas Paapa Salomonsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2021  
KPMG AB



Katrine Elbra  
Auktoriserad revisor

Godkänd



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdporten i Järvastaden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdporten i Järvastaden för år 2020 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna 2021-06-08

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor