

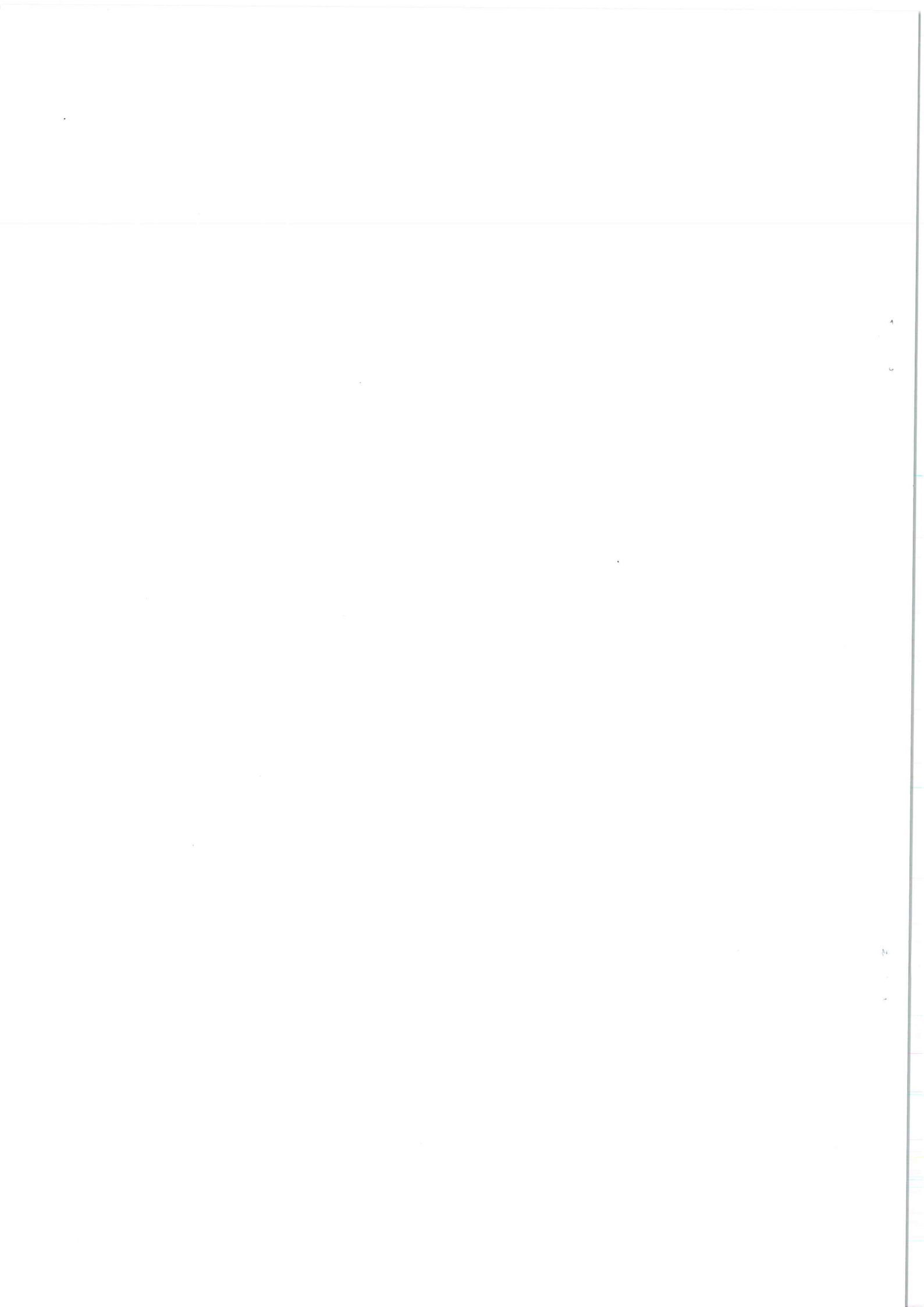
Brf Trädgårdsmästaren
Org nr 717600-7719

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren (717600-7719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Sjödin	Ordförande	i tur att avgå
Annika Joneby	Vice ordförande	
Ingrid Ridde Gustafsson	Sekreterare	
Linus Blomlöf	Ledamot	
Håkan Bengtsson	Ledamot	i tur att avgå
Ulla Hast	Suppleant	i tur att avgå
Per Jonsson	Suppleant	i tur att avgå
Vivianne Tapia	Suppleant	i tur att avgå

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

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

I valberedningen ingår Sebastian Norlander, sammankallande och Elisabeth Sigurdsson.

Vicevärd har varit Elisabeth Sigurdsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Jobero	Fastighetsskötsel
Jobero	Trappstädning
Marina Enander	Planteringar
Upplands Hiss AB	Hissar
Upplands Ventilationstjänst AB	Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 451 645 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 444 785 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 430 962 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 712 989 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 385 417 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 430 962 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll och åtgärder under året som gått:

- Infört gemensam el (IMD)
- Installerat bergvärme
- Ventilationskontroll (OVK)
- Ny takfläkt på Murargatan 31

Verksamheten under kommande året:

- Upprustning lekplats
- Besiktning av balkonger
- Byte av takpapp på alla huskroppar

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 415 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 205 (202).

Under året har 15 (16) bostadsrätter överlåtit till ett genomsnittligt pris av 33 791 (28 116) kr/kvm

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala Backe 25:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 133 043 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 288 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1969.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

	antal	kvm
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok 52 st	64,3
med sammanlagd yta av 11 770 kvm	3 rok 26 st	72,2
	3 rok 52 st	75,4
	5 rok 26 st	101,1
Summa bostadslägenheter	156 st	
Lokaler med bostadsrätt, 684 kvm	4 st	
Garage	24 st	
P-platser för elbilar	4 st	
P-platser med motorvärmare	111 st	
Gästparkering	5 st	

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsinnehavarna behöver inte teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	415	415	415	415
Låneskuld kr/kvm	1 348	1 369	828	849
Likvida medel	1 046	2 198	4 259	3 529
Kassalikviditet i %	64,0	90,7	192,4	160,8
Soliditet i %	19,6	20,5	41,4	39,7
Överskott för underhåll kr/kvm	75	114	120	129
Nettoomsättning	6 279	6 118	6 053	6 003
Resultat efter finansiella poster	-452	-3 674	416	326
Årets resultat	-452	-3 674	416	326
Eget kapital	4 668	5 120	8 794	8 378
varav underhållsfond	1 713	5 495	4 995	4 495
Utfört underhåll	431	4 498	456	691

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

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

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 510 600	5 494 564	1 788 363	-3 673 508	5 120 019
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-4 281 575			
Balanseras i ny räkning			108 067	3 673 508	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-451 645	-451 645
Belopp vid årets utgång	1 510 600	1 712 989	1 896 430	-451 645	4 668 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 896 430
Årets resultat	-451 645
	<hr/>
Att disponera	1 444 785
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 385 417
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-430 962
Balanserat resultat	490 330
	<hr/>
Summa	1 444 785

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 278 943	6 117 589
Övriga rörelseintäkter	3	103 452	4 707
Summa rörelseintäkter		<u>6 382 395</u>	<u>6 122 296</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 320 718	-8 602 672
Övriga externa kostnader	5	-80 332	-53 321
Personalkostnader och arvoden	6	-294 776	-288 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 774	-598 911
Summa rörelsekostnader		<u>-6 651 600</u>	<u>-9 543 033</u>
Rörelseresultat		-269 205	-3 420 737
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	3 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 221	-255 923
Summa finansiella poster		<u>-182 440</u>	<u>-252 771</u>
Resultat efter finansiella poster		-451 645	-3 673 508
Resultat före skatt		<u>-451 645</u>	<u>-3 673 508</u>
Årets resultat		-451 645	-3 673 508

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	22 108 624	16 099 660
Pågående nyanläggning	9	0	6 092 769
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 108 624</u>	<u>22 192 429</u>
Summa anläggningstillgångar		22 108 624	22 192 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		259 091	216 770
Övriga fordringar	10	1 046 901	2 223 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	368 829	311 674
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 674 821</u>	<u>2 752 050</u>
Summa omsättningstillgångar		1 674 821	2 752 050
SUMMA TILLGÅNGAR		23 783 445	24 944 479

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 510 600	1 510 600
Fond för yttre underhåll		1 712 989	5 494 564
Summa bundet eget kapital		3 223 589	7 005 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 896 430	1 788 363
Årets resultat		-451 645	-3 673 508
Summa fritt eget kapital		1 444 785	-1 885 145
Summa eget kapital		4 668 374	5 120 019
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 495 000	13 290 000
Summa långfristiga skulder		16 495 000	13 290 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	295 000	3 760 000
Leverantörsskulder		614 974	1 466 830
Skatteskulder		24 338	43 576
Övriga skulder	13	548 851	506 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 136 908	757 831
Summa kortfristiga skulder		2 620 071	6 534 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 783 445	24 944 479

Z

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstid (livslängd) tillämpas:

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

Skulder till kreditinstitut

Inget föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Inkomstskatt

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 882 260	4 882 260
Hysesintäkter lokaler	677 115	668 687
Hysesintäkter garage	115 200	117 200
Hysesintäkter p-platser	215 700	188 550
Hysesrabatter	0	-8 880
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	213 408	213 408
Överlåtelseavgift	20 230	20 111
Pantförskrivningsavgift	16 172	13 645
Elavgifter	98 321	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 339	8 565
Övriga intäkter	25 198	14 043
Summa nettoomsättning	6 278 943	6 117 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	32 307	4 707
Försäkringsersättning	71 145	0
Summa övriga rörelseintäkter	103 452	4 707

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	56 836	54 981
Serviceavtal	64 838	11 250
Entreprenadstäd	93 782	91 681
Obligatorisk ventilationskontroll	156 031	0
Besiktningkostnader	7 125	6 938
Snörenhållning	40 475	4 850
Förbrukningsmaterial	8 055	11 971
Reparationer	668 615	724 759
Elavgifter	891 078	186 234
Uppvärmning	1 276 907	1 419 084
Vatten och avlopp	473 856	422 578
Sophämtning	209 267	205 825
Fastighetsförsäkringar	183 339	215 316
Kabel-TV, bredband m.m	301 031	298 918
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	288 034	283 354
Administrativ förvaltning enligt avtal	163 732	159 960
Övriga externa tjänster, drift	4 950	1 834
Studie- och fritidsverksamhet	1 805	4 223
Övriga driftskostnader	0	1 108
Summa driftkostnader	4 889 756	4 104 864
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll garage	0	6 384
Planerat underhåll ventilation	0	9 276
Planerat underhåll värme	307 881	0
Planerat underhåll el-installationer	0	200 573
Planerat underhåll vatten och avlopp	10 875	4 281 575
Planerat underhåll lås-system	112 206	0
Summa underhållskostnader	430 962	4 497 808
Summa fastighets- och driftkostnader	5 320 718	8 602 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	33 822	27 685
Kontorsmaterial och liknande	0	871
Telefon och porto	447	1 855
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	451
Konsultarvoden	27 117	4 832
Revisionsarvode extern revisor	18 257	17 621
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	6
Summa övriga externa kostnader	80 332	53 321

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Vicevärdsarvode	120 000	111 000
Styrelsearvoden	105 200	105 200
Övriga arvoden	27 000	27 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	42 576	44 929
Summa personalkostnader och arvoden	294 776	288 129

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	781	2 852
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	300
Räntekostnader	-183 221	-255 923
Summa finansiella poster	-182 440	-252 771

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 201 515	12 136 900
Byggnader, ingående avskrivning	-7 272 896	-6 660 372
Byggnadsinventarier, ingående anskaffning	15 056 315	15 056 315
Byggnadsinventarier, ingående avskrivning	-5 949 748	-5 606 498
Årets anskaffning	6 964 738	64 615
Bokförda värden byggnader	20 999 924	14 990 960
Mark	1 108 700	1 108 700
Markanläggningar	722 033	722 033
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-722 033	-722 033
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 108 624	16 099 660
Taxeringsvärde byggnad	92 288 000	92 288 000
Taxeringsvärde mark	40 755 000	40 755 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 092 769	0
Årets anskaffning bergvärme	817 556	5 937 500
Årets anskaffning individuell mätning	362 294	155 269
Omklassificering planerat underhåll	-307 881	0
Omklassificering byggnad	-6 964 738	0
Utgående redovisat värde	0	6 092 769

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 046 163	2 197 638
Skattekonto	738	25 968
Summa övriga fordringar	1 046 901	2 223 606

Z

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	40 897	39 050
Sophämningskostnader	24 763	16 058
Försäkringspremier	227 733	183 339
Kabel-TV avgifter m.m.	75 436	73 227
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	368 829	311 674

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	16 790 000	17 050 000
Summa skulder till kreditinstitut	16 790 000	17 050 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	17 115 000	17 115 000
Summa ställda säkerheter	17 115 000	17 115 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,05	2023-12-01	3 500 000
Stadshypotek	1,26	2024-12-01	3 500 000
Stadshypotek	1,10	2025-10-30	9 790 000
Summa			16 790 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-295 000
Totalt			16 495 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 15 315 000

Brf Trädgårdsmästaren
717600-7719

16(17)

Not 13 Övriga skulder


	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	463 035	477 229
Källskatt för arvoden och personallöner	30 066	3 200
Avräkning sociala avgifter	22 166	1 021
Övriga kortfristiga skulder	33 584	24 773
Summa övriga skulder	548 851	506 223


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	14 888	12 500
Arvode revision	17 813	17 369
Elavgifter	370 247	24 122
Uppvärmningskostnader	155 297	187 380
Förutbetalda hyror och avgifter	555 295	494 063
Upplupna räntekostnader	23 368	22 397
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 136 908	757 831

2


Uppsala 2022-04-21


Jan Sjödin

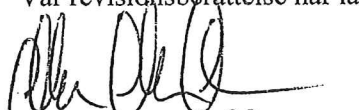

Annika Joneby


Ingrid Ridde Gustafsson


Linus Blomlöf


Håkan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26


Monika Moberg **MIKAN**
Av föreningen vald revisor


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor, Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Uppsala den 26 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

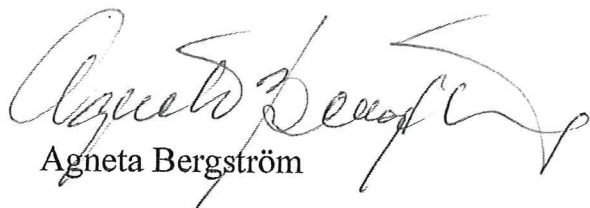


Monika Moberg
Förtraendevald revisor

Motion till årsmötet 2022

Förslag att föreningen går med i föreningen "Din bostadsrätt", en förening som bistår med mycket expertis i varierande frågor bl a vad gäller juridik. Känner till en bostadsrättsförening som fick juridisk hjälp vid tvist med försäkringsbolag, vilket var av stor betydelse. Dessutom ges en tidning ut fyra gånger per år till samtliga hushåll med mycket bra information och svar på frågor. En tidning bifogas för kännedom.

I föreningen har många yngre flyttat in och därmed har också antalet cyklar ökat. Föreslår därför en "rensning" av cyklar som inte används. Kan vara cyklar som lämnats kvar vid flytt och då borde de flyttas bort och lämna plats för cyklar som används. Detta gäller både barn- och vuxencyklar.



Agneta Bergström

Styrelsens förslag till beslut på inkomna motioner:

1. Föreningen "Din bostadsrätt".

Styrelsen har tagit del av informationen och tycker det ser intressant ut. Medlemskapet är också gratis första året, så vi kan testa och utvärdera.

Styrelsens förslag till beslut

Att stämman bifaller motionärens begäran

2. Cykelrensning

Det var några år sedan vi gjorde en cykelrensning senast, så det är absolut dags igen. Vi ser över när detta kan genomföras.

Styrelsens förslag till beslut

Att stämman bifaller motionärens begäran

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

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

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

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

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

Eget kapital

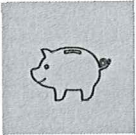

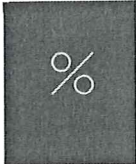
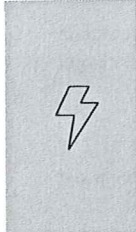
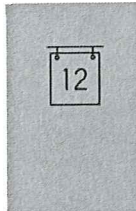
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Bostadsrättskollen 2021

Brf Trädgårdsmästaren

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 75 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 1348 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 3,4 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 212 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Årsavgift 415 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

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

Kontoret i Enköping
 Box 8, 745 21 Enköping
 Besök: Ågatan 5, Enköping
 Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se