

# Brf Trädgårdsstaden 2

Årsredovisning 2022

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg**  
769633-8081  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg, 769633-8081, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-26 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kenneth Persson	Ordförande	2023
Gunci Strandberg	Ledamot	2023
Kim Lidholm	Ledamot	2023
Johanna Thysell	Ledamot	2023
Lars Eriksson	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Charlotta Jönsson	Suppleant	2023
-------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Lenny Persson	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

#### Valberedning

Helen Jensen  
Philip Karlsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Rågaxet 1 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Gränstorpsgatan 6 A-C, 8 A-C, 10 A-C, Havrejordsvägen 17 A-C, 19 A-C, 21 A-C, Råsockergatan 2 A-C och Sirapsgatan 1 A-C, 3 A-C.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
13	18	4

Total tomtarea:	4 726 kvm
Total bostadsarea:	2 944 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-02

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Trelleborgs Kommun  
Telia  
Soppkärlstvätt Malmö  
Vitsippans Trädgårdsservice  
Trelleborgs Energi  
Anticimex

Ekonomisk Förvaltning  
Avfallshantering  
TV & Bredband  
Soppkärlstvätt  
Trädgårdsskötsel  
EI  
Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer eller underhåll. Tidigare års reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

### Underhållsfond och kommande års underhåll

Enligt budget avsätts det 515 200 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämmas den 14 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Styrelsens ord**

Under året har styrelsen i brf Trädgårdsstaden 2 deltagit i Bredablicks styrelseutbildning.

2-årsbesiktning har utförts av Håkan Eriksson, Projekthuset Lyran AB.

Avtal tecknats med soppkärstvätt Malmö, angående skötsel av miljöhuset.

Upprättande av nya ordningsregler.

Underhållsplan är beställd av Sustend och beräknas gå igång i mars månad 2023.

Pågående arbete med brandskydd.

Nya stadgar kommer att införas med ny bostadsrättslag.

Hyreshöjning har gjorts med 28 %.

Nya banklån har tagits hos SBAB.

Nytt avtal har tecknats med Telia.

**Medlemsinformation**Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. (Föregående år skedde 7 överlåtelse)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 28 % den 1 januari 2023.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kallvatten samt bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 242	2 248	1 414	119
Resultat efter finansiella poster*	-1 252	-911	-14 197	69
Förändring av underhållsfond	515	515	147	-
Resultat efter fondförändringar	-1 767	-1 426	-14 344	69
Sparande kr / kvm	239	355	-4 379	23
Soliditet %	60	60	52	94
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	630	630	422	36
Driftskostnad, kr / kvm	185	133	89	-
Energikostnad kr / kvm	32	35	21	-
Ränta, kr / kvm	271	204	137	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	50	-
Lån, kr / kvm	14 039	14 184	14 328	-
Räntekänslighet (%)	22	23	34	-
Snittränta (%)	1,93	1,44	0,95	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



**Förändringar i eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>65 245 000</b>	<b>13 577 065</b>	<b>662 400</b>	<b>-14 789 723</b>	<b>-911 201</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-911 201	911 201
Avsättning till underhållsfond			515 200	-515 200	
Årets resultat					-1 252 293
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 245 000</b>	<b>13 577 065</b>	<b>1 177 600</b>	<b>-16 216 124</b>	<b>-1 252 293</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 700 924
Årets resultat före fondförändring	-1 252 293
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-515 200
Summa över/underskott	-17 468 417

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-17 468 417**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 980 729	1 950 214
Övriga rörelseintäkter	3	261 007	297 464
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 241 736</b>	<b>2 247 678</b>
		<b>2 241 736</b>	<b>2 247 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-	-44 874
Driftskostnader	5	-545 795	-390 279
Övriga kostnader	6	-130 459	-106 374
Personalkostnader	7	-66 142	-62 550
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 955 556	-1 955 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 697 952</b>	<b>-2 559 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-456 216</b>	<b>-311 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 105	49
Räntekostnader		-797 182	-599 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-796 077</b>	<b>-599 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 252 293</b>	<b>-911 201</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 252 293</b>	<b>-911 201</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 252 293</b>	<b>-911 201</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,15	102 284 189	104 239 746
		<u>102 284 189</u>	<u>104 239 746</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>102 284 189</u>	<u>104 239 746</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		130	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 873	60 405
		<u>45 003</u>	<u>60 406</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	2 080 079	1 698 303
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 125 082</u>	<u>1 758 709</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>104 409 271</u>	<u>105 998 455</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 245 000	65 245 000
Uppskrivningsfond		13 577 065	13 577 065
Underhållsfond		1 177 600	662 400
		<u>79 999 665</u>	<u>79 484 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 216 124	-14 789 723
Årets resultat		-1 252 293	-911 201
		<u>-17 468 417</u>	<u>-15 700 924</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>62 531 248</u>	<u>63 783 541</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	40 906 235	41 331 239
		<u>40 906 235</u>	<u>41 331 239</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	425 004	425 004
Leverantörsskulder		251 852	-41 836
Skatteskulder		-	16 872
Övriga skulder		-	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	294 932	283 635
		<u>971 788</u>	<u>883 675</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>104 409 271</u>	<u>105 998 455</u>



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-456 216	-311 951
Avskrivningar	1 955 556	1 955 552
	<b>1 499 340</b>	<b>1 643 601</b>
Erhållen ränta	1 105	49
Erlagd ränta	-797 182	-599 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>703 263</b>	<b>1 044 351</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	15 403	7 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	88 113	-15 319 983
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>806 779</b>	<b>-14 267 920</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-425 004	-425 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-425 004</b>	<b>-425 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>381 776</b>	<b>-14 692 924</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 698 303</b>	<b>16 391 227</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 080 079</b>	<b>1 698 303</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

15-100 år



**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 854 816	1 854 816
Hyror p-platser/garage	125 913	95 398
<b>Summa</b>	<b>1 980 729</b>	<b>1 950 214</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	126 000	126 000
Vatten	124 338	123 024
Överlåtelseavgifter	7 212	8 316
Övriga intäkter	3 457	4 750
Försäkringsersättningar	-	35 374
<b>Summa</b>	<b>261 007</b>	<b>297 464</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Brandskador	-	44 874
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>44 874</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	51 832	44 687
Besiktningkostnader	123 805	2 000
Snöröjning	12 423	6 225
Förbrukningsmaterial	2 550	-
El	11 554	13 151
Vatten och avlopp	83 155	89 023
Avfallshantering	65 010	58 536
Försäkringar	69 642	50 881
Kommunikationskostnader	125 824	125 776
<b>Summa</b>	<b>545 795</b>	<b>390 279</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kostnader för transportmedel	534	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 300	-
Tele och post	2 008	908
Förvaltningskostnader	87 971	83 279
Revision	21 763	21 253
Jurist- och advokatkostnader	14 386	-
Bankkostnader	1 448	934
Övriga externa kostnader	1 049	-
<b>Summa</b>	<b>130 459</b>	<b>106 374</b>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	43 254	47 600
Utbildning	7 713	-
<b>Summa</b>	<b>50 967</b>	<b>47 600</b>
Sociala avgifter	15 175	14 950
<b>Summa</b>	<b>66 142</b>	<b>62 550</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 955 556	1 955 552
<b>Summa</b>	<b>1 955 556</b>	<b>1 955 552</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	92 388 369	92 388 369
-Mark	15 110 631	15 110 631
-Markanläggningar	-	-
	<u>107 499 000</u>	<u>107 499 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-1	
	<u>-1</u>	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>107 498 999</b>	<b>107 499 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 259 254	-1 303 702
	<u>-3 259 254</u>	<u>-1 303 702</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 955 556	-1 955 552
	<u>-1 955 556</u>	<u>-1 955 552</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-5 214 810</b>	<b>-3 259 254</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>102 284 189</b>	<b>104 239 746</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	87 173 558	89 129 115
Mark	15 110 631	15 110 631
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 600 000	32 173 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>58 600 000</b>	<b>32 173 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	52 000 000	28 000 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	44 873	60 405
<b>Summa</b>	<b>44 873</b>	<b>60 405</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 036 383	1 654 417
Transaktionskonto Ålandsbanken	43 696	43 886
<b>Summa</b>	<b>2 080 079</b>	<b>1 698 303</b>





**Not 12 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	425 004	425 004
Förfaller 2-5 år från balansdagen	40 906 235	41 331 239
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 331 239</b>	<b>41 756 243</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	41 331 239	41 756 243
<b>Summa</b>	<b>41 331 239</b>	<b>41 756 243</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken*	3,35 %	2023-03-30	13 918 747	-	-141 668	13 777 079
Ålandsbanken*	3,35 %	2023-03-30	13 918 748	-	-141 668	13 777 080
Ålandsbanken*	3,35 %	2023-03-30	13 918 748	-	-141 668	13 777 080
<b>Summa</b>			<b>41 756 243</b>	<b>-</b>	<b>-425 004</b>	<b>41 331 239</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Samtliga lån i Ålandsbanken har lagt om 2023-01-13 till SBAB till ränta 3,84-4,05 % med en bindningstid 2, 3 och 5 år.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	62 550
Upplupna räntekostnader	3 846	1 628
Förutbetalda intäkter	185 842	185 584
Upplupna revisionsarvoden	21 600	20 400
Upplupna driftskostnader	20 169	13 473
<b>Summa</b>	<b>294 932</b>	<b>283 635</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>



**Underskrifter**

2023-05-30  
Trelleborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

  
Kenneth Persson  
Styrelseordförande

  
Gunci Strandberg

  
Kim Lidholm

  
Johanna Thysell

  
Lars Eriksson

2023-05-30  
Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

  
Lenny Persson  
Auktoriserad revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg  
Org.nr. 769633-8081

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## 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 Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg för år 2022 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 revisionssed 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 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

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.

Lund 2023-05-30



Lenny Persson

Auktoriserad revisor





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

