



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö

HSB:s Bostadsrättsförening

Trädgården i Tyresö



Årsredovisning

2022 07 01 - 2023 06 30

**HSB:s Bostadsrättsförening
Trädgården i Tyresö
Fastighetsbeteckning: Kanelen 1
Organisationsnummer: 716418-6947**

**ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2022-07-01 -- 2023-06-30**

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Trädgården i Tyresö får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades den 12 mars 1984. Inflyttningen av medlemmar skedde under år 1986. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kanelen 1, i Tyresö, vilka omfattar 124 bostadsrättslägenheter, 39 garage, 60 parkeringsplatser, 4 tvättstugor, 1 lokal som uthyres, gäststuga, föreningslokal, bastu, gym, styrelserum samt diverse förråd.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

NAMN	FUNKTION	VALD FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN
Lennie Wallberg	Ordförande	2023
Ari Svensson	Vice ordförande	2024
Susanne Lindberg	Sekreterare	2023
Anton Jaksetic	Ledamot	2023
Jessica Svensson	Ledamot	2023
Björn Ekwall	Ledamot	2024
Lena Beskow	Suppleant	2023
Susanne Angantyr Krigsman	Suppleant	2023
Anders Linder	Ledamot, HSB Stockholm	

REVISORER

Revisor har varit Rolf Solhem, vald av föreningen, jämte Bo Revision AB.

VALBEREDNING

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Eva Lemberg, Ursula Rundin och Tobias Cedergren med den sistnämnde som sammankallande.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Jessica Svensson, Lennie Wallberg, Björn Ekwall och Ari Svensson, två i förening. När det gäller godkännande av nytt medlemskap i bostadsrättsföreningen räcker det med godkännande från en firmatecknare.

Till att attestera föreningens leverantörsfakturor utsågs Lennie Wallberg och Ari Svensson, var för sig.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 december 2022.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 (10) sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET**MEDLEMSAKTIVITETER**

Inga medlemsaktiviteter har genomförts under räkenskapsåret.

FASTIGHETSFÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen är genom avtal ansluten till HSB Stockholms samordnade fastighetsskötsel och förvaltning i Tyresö.

Under försommaren hölls en fastighetsbesiktning tillsammans med vår förvaltare Sofia Jarl. Med denna som utgångspunkt har underhållsplanen reviderats.

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

ARVODE TILL STYRELSEN

Två basbelopp fördelat på uppdrag och två basbelopp fördelat på närvaro.
Den föreningsvalda revisorn får 11,0% av två basbelopp.

ARVODERAT ARBETE

Det arvoderade arbetet under verksamhetsåret uppgår till 1 287 timmar (1 311). Arbetet avser i huvudsak fortlöpande städning av trappuppgångar och gemensamma ytor, underhåll av våra miljörum, underhåll och förädling av utemiljön samt administrativt arbete, fortlöpande kontakter med entreprenörer samt kontroll och genomförande av pågående projekt.

FASTIGHETERNA

Under 2022 har omfattande underhållsarbeten utförts på taken. Detta arbete slutfördes under augusti 2022. Entreprenören skulle även ha tvättat utsidan av balkongerna, men valde att dra sig ur detta åtagande mot kostnadsavdrag. Under våren 2023 genomfördes en ny upphandling och en annan entreprenör valdes att utföra balkongtvätten som genomfördes i juni 2023.

Underhållsarbetet på samtliga fönster och balkong/altandörrar har under genomförts under hösten 2022.

Under 2022/2023 har ett nytt styrsystem installerats till undercentralen för fjärrvärme. Syftet med denna investering är att få bättre övervakning av anläggningens funktion. Samt förbättrade möjligheter att övervaka och reglera energiförbrukningen.

Lokalen i hörnan närmats COOP har varit uthyrd till Assistansporten AB, som tyvärr har sagt upp hyresavtalet. En ny hyresgäst har redan undertecknat hyresavtal från och med den 1 sept 2023. Vilket innebär att föreningen bibehåller hyresintäkten utan avbrott. Den nya hyresgästen är Nailed it salon.

Styrelsen har påbörjat upphandling av moderniserad belysning i trapphusen. Detta som ett led i att minska föreningens energiförbrukning.

UTEMILJÖN

Förädlingen av föreningens grönytor fortsätter. Ett antal träd har börjat bli för stora för platsen de står på. De kommer succesivt att sågas ner och i lämpliga fall ersättas med nya mindre träd.

Planerna att installera underjordiska avfallsanläggningar har bordlagts tills vidare i avvaktan på att det ekonomiska läget ska stabiliseras.

STÄDDAGAR

26 familjer deltog i höststädningen i slutet av oktober. På vårstädningen i maj deltog 28 familjer.

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 8st (7 st) lägenhetsöverlåtelser skett. Fördelningen har varit följande

1 rum	2 (0)
2 rum	2 (3)
3 rum	2 (2)
4 rum	2 (2)

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter har under verksamhetsåret varit 27 826 kr (35 955 kr).

Utöver HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 147 (147) medlemmar.



Styrelsen för HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Org.nr: 716418-6947

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	154	171	241	260	201
Skuldsättning, kr/kvm	6 490	6 507	6 612	6 182	6 252
Räntekänslighet, %	7%	7%	7%	7%	7%
Energikostnad, kr/kvm	268	259	228	224	248
Driftskostnad, kr/kvm*	660	683	564	641	611
Årsavgifter, kr/kvm	890	890	891	882	861
Totala intäkter, kr/kvm*	963	946	933	1 031	950

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	8 679	8 766	8 458	9 331	8 633
Resultat efter finansiella poster i tkr	-963	-50	639	754	357
Soliditet %	17%	18%	18%	18%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 679 267
Rörelsekostnader	-	8 519 417
Finansiella poster	-	1 122 953
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-963 104
Planerat underhåll	+	776 143
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 514 185
Årets sparande		1 327 224
Årets sparande per kvm total yta		154

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 142 996	0	4 973 993	2 714 862	-50 252
Reservering till fond 2022			312 000	-312 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-776 143	776 143	
Balanserad i ny räkning				-50 252	50 252
Årets resultat					-963 104
Belopp vid årets slut	5 142 996	0	4 509 850	3 128 752	-963 104

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	2 664 609
Årets resultat	-963 104
Reservering till underhållsfond	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond	776 143
Summa till stämmans förfogande	2 165 649

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 165 649
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 679 267	8 765 689
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 433 836	-5 531 592
Övriga externa kostnader	Not 3	-408 633	-286 964
Planerat underhåll		-776 143	-139 097
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-386 620	-678 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 185	-1 379 692
Summa rörelsekostnader		-8 519 417	-8 016 139
Rörelseresultat		159 850	749 550
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 330	545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 137 283	-800 348
Summa finansiella poster		-1 122 953	-799 803
Årets resultat		-963 104	-50 252

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 66 229 236 65 269 413

Inventarier och maskiner

Not 8 96 132 67 045

Pågående nyanläggningar

Not 9 87 500 1 358 025

66 412 868 66 694 483

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

66 413 368 66 694 983

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

26 224 78 891

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 256 802 1 021 673

Övriga fordringar

Not 11 146 758 55 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 284 315 281 897

1 714 099 1 437 686

Kassa och bank

Not 13 1 740 927 2 708 832

Summa omsättningstillgångar

3 455 026 4 146 518

Summa tillgångar**69 868 394 70 841 501**

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 142 996

5 142 996

Yttre underhållsfond

4 509 850

4 973 993

9 652 84610 116 989*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 128 752

2 714 862

Årets resultat

-963 104

-50 252

2 165 6492 664 609

Summa eget kapital

11 818 49512 781 599**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

42 436 36231 236 362

42 436 362

31 236 362

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

13 459 250

24 809 250

Leverantörsskulder

385 909

408 420

Skatteskulder

37 137

15 495

Fond för inre underhåll

269 200

269 200

Övriga skulder

Not 16

10 000

14 028

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 452 0411 307 148

15 613 537

26 823 541

Summa skulder

58 049 899

58 059 903

Summa eget kapital och skulder**69 868 394****70 841 501**

Kassaflödesanalys	2023-06-30	2022-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-963 104	-50 252
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 514 185	1 379 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 081	1 329 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 283	91 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	139 997	-32 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	649 795	1 388 470
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 181 625	-1 701 670
Investeringar i maskiner/inventarier	-50 945	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 232 570	-1 701 670
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-600 000
Årets kassaflöde	-732 775	-913 200
Likvida medel vid årets början	3 730 505	4 643 705
Likvida medel vid årets slut	2 997 729	3 730 505

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,71% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 52 172 284 kr.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 594 884	7 595 904
Individuell mätning el	547 550	617 205
Hyror	501 494	496 716
Övriga intäkter	61 026	88 614
Bruttoomsättning	8 704 954	8 798 439
Avgifts- och hyresbortfall	-25 592	-32 450
Hyresförluster	-95	-300
	8 679 267	8 765 689
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	694 102	614 982
Reparationer	679 731	845 623
El	1 285 364	1 329 119
Uppvärmning	949 190	901 422
Vatten	623 846	618 958
Sophämtning	285 400	313 159
Fastighetsförsäkring	134 335	122 857
Kabel-TV och bredband	213 563	227 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	228 304	172 024
Förvaltningsarvoden	317 986	358 697
Övriga driftkostnader	22 014	26 911
	5 433 836	5 531 592
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	110 700	137 580
Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 662	54 592
Administrationskostnader	91 696	31 010
Extern revision	17 000	13 750
Konsultkostnader	35 375	4 350
Medlemsavgifter	54 201	45 683
	408 633	286 964
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 201	190 400
Revisionsarvode	10 626	10 472
Löner och övriga ersättningar	225 000	349 500
Rättelse av personalkostnader tidigare år	-145 557	
Sociala avgifter	103 350	128 422
	386 620	678 794
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	617	0
Övriga ränteintäkter	13 713	545
	14 330	545
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 126 069	787 278
Övriga räntekostnader	11 214	13 070
	1 137 283	800 348

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	79 518 606	79 051 233
Anskaffningsvärde mark	5 155 000	5 155 000
Årets investeringar	2 452 150	467 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 125 756	84 673 606
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 404 193	-18 041 264
Årets avskrivningar	-1 492 327	-1 362 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 896 520	-19 404 193
Utgående bokfört värde	66 229 236	65 269 413
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 704 000	1 704 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 148 000	2 148 000
Summa taxeringsvärde	136 852 000	136 852 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	204 625	204 625
Årets investeringar	50 945	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 570	204 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-137 580	-120 817
Årets avskrivningar	-21 858	-16 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 438	-137 580
Bokfört värde	96 132	67 045

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 358 025	123 728
Årets investeringar	-1 270 525	1 234 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 500	1 358 025
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	44 261	43 875
Övriga fordringar	102 497	11 350
	146 758	55 225
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	284 067	281 897
Upplupna intäkter	248	0
	284 315	281 897
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	20 476	20 110
Handelsbanken	16 327	9 486
Övriga bankkonton	1 704 125	2 679 236
	1 740 927	2 708 832

Noter		2023-06-30	2022-06-30				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	200705	1,05%	2024-09-01	6 939 428	0	
	Stadshypotek AB	226840	1,30%	2027-12-01	6 746 931	0	
	Stadshypotek AB	278675	1,20%	2025-06-01	3 557 503	0	
	Stadshypotek AB	278679	1,20%	2025-06-01	2 992 500	0	
	Stadshypotek AB	278681	1,06%	2025-06-30	7 000 000	0	
	Stadshypotek AB	377828	1,22%	2026-06-30	4 000 000	0	
	Stadshypotek AB	506371	4,12%	2030-09-01	5 200 000	0	
	Stadshypotek AB	555747	4,18%	2023-08-02	6 719 250	0	
	Stadshypotek AB	555748	3,96%	2026-01-30	6 000 000	0	
	Stadshypotek AB	586191	3,94%	2023-08-01	4 740 000	0	
	Stadshypotek AB	705465	5,75%	2023-09-08	2 000 000	0	
					55 895 612	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 895 612	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 436 362	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					66 048 000	66 048 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				13 459 250	24 809 250	
					13 459 250	24 809 250	
	Varav amortering				0	600 000	
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner				10 000	7 000	
	Momsskuld				0	7 028	
					10 000	14 028	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				185 774	117 321	
	Förutbetalda hyror och avgifter				820 995	809 243	
	Övriga upplupna kostnader				445 272	380 584	
					1 452 041	1 307 148	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Noter

2023-06-30

2022-06-30

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anders Linder.....
Anton Jaksetic.....
Ari Svensson.....
Björn Ekwall.....
Jessica Svensson.....
Lennie Wallberg.....
Susanne Lindberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Rolf Solhem.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Tyresö, org.nr. 716418-6947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Tyresö för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgården i Tyresö för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Solhem
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNIE WALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 18:24:56



SUSANNE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 16:05:43



ARI SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 16:47:37



ANDERS LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 18:39:06



ANTON JAKSETIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 10:17:40



JESSICA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 22:17:00



BJÖRN EKWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 18:35:13



ROLF SOLEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 19:22:33



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 10:56:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF SOLEM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 19:08:48



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 10:55:50

