



## 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: Kaneln 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 Kaneln 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 salong.

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 bostadsrätts 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
<b>Årets resultat</b>		<b>-963 104</b>
Planerat underhåll	+	776 143
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 514 185
<b>Årets sparande</b>		<b>1 327 224</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>154</b>

### 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	<b>2 165 649</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>2 165 649</b>
-------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 679 267	8 765 689
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Rörelseresultat</b>		<b>159 850</b>	<b>749 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
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
<b>Årets resultat</b>		<b>-963 104</b>	<b>-50 252</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
		<u>66 412 868</u>	<u>66 694 483</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 413 368</u>	<u>66 694 983</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
		<u>1 714 099</u>	<u>1 437 686</u>
Kassa och bank	Not 13	1 740 927	2 708 832
Summa omsättningstillgångar		<u>3 455 026</u>	<u>4 146 518</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>69 868 394</u></b>	<b><u>70 841 501</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 142 996	5 142 996
Yttre underhållsfond		4 509 850	4 973 993
		<u>9 652 846</u>	<u>10 116 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 128 752	2 714 862
Årets resultat		-963 104	-50 252
		<u>2 165 649</u>	<u>2 664 609</u>
Summa eget kapital		<u>11 818 495</u>	<u>12 781 599</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>42 436 362</u>	<u>31 236 362</u>
		42 436 362	31 236 362
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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	<u>1 452 041</u>	<u>1 307 148</u>
		15 613 537	26 823 541
Summa skulder		58 049 899	58 059 903
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>69 868 394</b></u>	<u><b>70 841 501</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-963 104	-50 252
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 514 185	1 379 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 081	1 329 440
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
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
<b>Investeringsverksamhet</b>		
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
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-600 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-732 775</b>	<b>-913 200</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 730 505</b>	<b>4 643 705</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 997 729</b>	<b>3 730 505</b>

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 BFNAR 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
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	<u>8 704 954</u>	<u>8 798 439</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 592	-32 450
Hyresförluster	-95	-300
	<b>8 679 267</b>	<b>8 765 689</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
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
	<b>5 433 836</b>	<b>5 531 592</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
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
	<b>408 633</b>	<b>286 964</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
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
	<b>386 620</b>	<b>678 794</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	617	0
Övriga ränteintäkter	13 713	545
	<b>14 330</b>	<b>545</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 126 069	787 278
Övriga räntekostnader	11 214	13 070
	<b>1 137 283</b>	<b>800 348</b>

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



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

Noter			2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	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	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>42 436 362</b>	
	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.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					66 048 000	66 048 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld					13 459 250	24 809 250
						<b>13 459 250</b>	<b>24 809 250</b>
	Varav amortering					0	600 000
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>						
	Depositioner					10 000	7 000
	Momsskuld					0	7 028
						<b>10 000</b>	<b>14 028</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader					185 774	117 321
	Förutbetalda hyror och avgifter					820 995	809 243
	Övriga upplupna kostnader					445 272	380 584
						<b>1 452 041</b>	<b>1 307 148</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>						
	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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

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

