

# Brf Trädgårdsstaden 3

Årsredovisning 2022

The lower portion of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg**  
769633-8115  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg, 769633-8115, 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 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 2020-09-08 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

Yvette Hass	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Jacob Bengtsson	Ledamot	2023
Annica Loets	Ledamot	2023
Daniel Simonovski	Ledamot	2023
Sophie Jakobsson	Ledamot	2023
Gunilla Berglund	Ledamot	2023

#### Valberedning

Björn Svensson  
Robert Servin

#### Ordinarie revisorer

Lenny Persson	Extern revisor	2023
---------------	----------------	------

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Östervång 2:79 i Trelleborg kommun med därpå uppförda byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020-2021. Fastighetens adresser är Gränstorpsgatan 5-12 A-C, Havrejordsvägen 23 A-C och Sirapsvägen 2-4 A-C.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
7	16	8

Total tomtarea:	4 119 kvm
Total bostadsarea:	2 832 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och 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  
Telia Sverige  
Stefan Kristenssons Åkeri  
Trelleborgs Energi  
Trelleborgs Kommun  
Moderna Garanti  
Trygghansa  
Anticimex

Ekonomisk förvaltning  
TV & bredband  
Trädgård  
Elavtal avseende volym  
Avfall och vatten  
Försäkring  
Fastighets försäkring  
Skadetur

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer eller planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt styrelsen avsätts det 495 600 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2022 samt haft extra stämma 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Under 2022 har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 upplåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 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

Föreningens årsavgifter höjdes med 35 % den 1 januari 2023.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kallvatten och bredband.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 989	1 895	107	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 474	-18 511	26	-17
Förändring av underhållsfond	496	142	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 970	-18 653	26	-
Sparande kr / kvm	146	-6 092	9	-
Soliditet (%)	60	60	94	0
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	617	617	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	227	125	4	-
Energikostnad, kr / kvm	81	4	-	-
Ränta, kr / kvm	269	121	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	50	-	-
Lån, kr / kvm	14 189	14 334	-	-
Räntekänslighet (%)	23	25	-	-
Snittränta (%)	1,89	0,84	-	-

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 och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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>	<i>Fritt</i>
	<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>62 545 000</b>	<b>17 511 590</b>	<b>141 600</b>	<b>221 823</b>	<b>-18 511 273</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-18 511 273	18 511 273
Upplösning uppskrivningsfond		-354 018		354 018	
Avsättning till underhållsfond			495 600	-495 600	
Årets resultat					-1 473 963
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 545 000</b>	<b>17 157 572</b>	<b>637 200</b>	<b>-18 431 032</b>	<b>-1 473 963</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-18 289 450
Årets resultat före fondförändring	-1 473 963
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-495 600
Årets upplösning uppskrivningsfond	354 018
Summa över/underskott	-19 904 995

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-19 904 995</b>
-----------------------------------	--------------------

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	1 747 968	1 637 507
Övriga rörelseintäkter	3	240 954	257 669
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 988 922</b>	<b>1 895 176</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-644 053	-354 360
Övriga kostnader	5	-122 284	-584 513
Personalkostnader	6	-49 300	-2 738
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 886 630	-1 257 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 702 267</b>	<b>-2 199 366</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-713 345</b>	<b>-304 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-17 865 608
Ränteintäkter		564	97
Räntekostnader		-761 182	-341 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 618</b>	<b>-18 207 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 473 963</b>	<b>-18 511 273</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 473 963</b>	<b>-18 511 273</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 473 963</b>	<b>-18 511 273</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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,14	100 050 615	101 937 245
		<u>100 050 615</u>	<u>101 937 245</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>100 050 615</u>	<u>101 937 245</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	18 900
Övriga fordringar		75	120 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 271	60 797
		<u>32 346</u>	<u>199 705</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	837 565	577 720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>869 911</u>	<u>777 425</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>100 920 526</u>	<u>102 714 670</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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 545 000	62 545 000
Uppskrivningsfond		17 157 572	17 511 590
Underhållsfond		637 200	141 600
		<u>80 339 772</u>	<u>80 198 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 431 032	221 823
Årets resultat		-1 473 963	-18 511 273
		<u>-19 904 995</u>	<u>-18 289 450</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 434 777</u>	<u>61 908 740</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	<u>39 775 261</u>	<u>40 184 257</u>
		39 775 261	40 184 257
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	408 996	408 996
Leverantörsskulder		14 331	11 200
Skatteskulder		-	16 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>287 161</u>	<u>185 300</u>
		710 488	621 673
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>100 920 526</u>	<u>102 714 670</u>

## 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	1 747 968	1 637 507
<b>Summa</b>	<b>1 747 968</b>	<b>1 637 507</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	111 600	103 325
Vatten	119 292	112 232
Överlåtelseavgifter	4 778	3 570
Övriga intäkter	5 284	38 542
<b>Summa</b>	<b>240 954</b>	<b>257 669</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	19 559	64 652
Snöröjning	-	3 581
Förbrukningsmaterial	10 860	-
El	33 852	8 517
Vatten och avlopp	196 704	2 906
Avfallshantering	60 478	43 002
Försäkringar	200 699	128 049
Kommunikationskostnader	121 901	103 653
<b>Summa</b>	<b>644 053</b>	<b>354 360</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	2 015	2 209
Förvaltningskostnader	74 891	84 549
Revision	42 988	17 016
Bankkostnader	705	659
Övriga externa kostnader	1 685	480 080
<b>Summa</b>	<b>122 284</b>	<b>584 513</b>

**Not 6 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	33 810	-
Utbildning	-	2 738
<b>Summa</b>	<b>33 810</b>	<b>2 738</b>
Sociala avgifter	15 490	-

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 886 630	1 257 755
<b>Summa</b>	<b>1 886 630</b>	<b>1 257 755</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	89 132 200	-
-Mark	14 062 800	2 015 000
	103 195 000	2 015 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	89 132 200
-Mark	-	12 047 800
	-	101 180 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>103 195 000</b>	<b>103 195 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 257 755	-
	-1 257 755	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 886 630	-1 257 755
	-1 886 630	-1 257 755
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 144 385</b>	<b>-1 257 755</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>100 050 615</b>	<b>101 937 245</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	85 987 815	87 874 445
Mark	14 062 800	14 062 800
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	56 200 000	4 003 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>56 200 000</b>	<b>4 003 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	50 000 000	

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	32 271	60 797
<b>Summa</b>	<b>32 271</b>	<b>60 797</b>



**Not 10 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	837 265	577 720
Transaktionskonto Ålandsbanken	300	-
<b>Summa</b>	<b>837 565</b>	<b>577 720</b>

**Not 11 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	408 996	408 996
Förfaller 2-5 år från balansdagen	39 775 261	40 184 257
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>40 184 257</b>	<b>40 593 253</b>

**Not 12 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	40 184 257	40 593 253
<b>Summa</b>	<b>40 184 257</b>	<b>40 593 253</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken*	3,06%	2023-01-05	13 531 085	-	136 332	13 394 753
Ålandsbanken*	3,06%	2023-01-05	13 531 084	-	136 332	13 394 752
Ålandsbanken*	3,06%	2023-01-05	13 531 084	-	136 332	13 394 752
<b>Summa</b>			<b>40 593 253</b>	<b>-</b>	<b>408 996</b>	<b>40 184 257</b>

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

\* Lånen har lagt om 2023-01-05 till handelsbanken till ränta 4,12-4,19% med en bindningstid 2, 3 och 5 år.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	49 300	-
Upplupna räntekostnader	4 257	1 300
Förutbetalda intäkter	212 075	151 962
Upplupna revisionsarvoden	31 238	18 000
Upplupna driftskostnader	-9 709	14 038
<b>Summa</b>	<b>287 161</b>	<b>185 300</b>

**Not 14 Ställda säkerheter****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**

Trelleborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yvette Hass  
Styrelseordförande

Jacob Bengtsson

Annica Loets

Daniel Simonovski

Sophie Jakobsson

Gunilla Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Lenny Persson  
Auktoriserad revisor



**Brf Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg årsredovisning 2022**

Antal sidor: 15  
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 05:31PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6437F066D5985  
APR 17 2023 05:31PM

**Deltagare**






Apr 13 2023  
02:11PM Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna


Apr 14 2023  
08:29PM Yvette Hass granskade dokumentet:

Apr 14 2023  
08:30PM  YVETTE HASS signerade dokumentet


Apr 13 2023  
02:40PM Daniel Simonovski granskade dokumentet:

Apr 14 2023  
09:08PM  DANIEL SIMONOVSKI signerade dokumentet


Apr 13 2023  
02:18PM Jacob Bengtsson granskade dokumentet:

Apr 13 2023  
02:28PM  Hans Jacob Daniel Bengtsson signerade dokumentet

Apr 17 2023  
03:17PM Sophie Jacobsson granskade dokumentet:

Apr 17 2023  
03:18PM  SOPHIE JAKOBSSON signerade dokumentet


Apr 13 2023  
02:51PM Gunilla Berglund granskade dokumentet:

Apr 15 2023  
07:05AM  Gunilla Maria Berglund signerade dokumentet

Apr 14 2023  
10:29PM Annica Loets granskade dokumentet:

Apr 14 2023  
10:30PM  ANNICA LOETS signerade dokumentet

Apr 17 2023  
03:36PM Lenny Persson granskade dokumentet:

Apr 17 2023  
05:31PM  Lenny Persson signerade dokumentet

Apr 17 2023  
05:31PM Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg  
Org.nr. 769633-8115

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 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 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. 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, förfälskning, 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 3 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 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 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 överträdelse 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 enligt min elektroniska underskrift

Lenny Persson  
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 05:34PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6437F171D9BC3  
APR 17 2023 05:34PM

**Deltagare****Andreas Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

andreas.nilsson@bredablickgruppen.se

0724570626


Skickades: Apr 13 2023 02:13PM

**Lenny Persson (Esignatur)**

lenny.persson@bakertilly.se

Signerad: Apr 17 2023 05:34PM

**Registrerade händelser**

Apr 13 2023 02:13PM	Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 07:47AM	Lenny Persson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 05:34PM	 Lenny Persson signerade dokumentet
Apr 17 2023 05:34PM	Dokumentet har signerats



## 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. Stagarna 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 driftkostnader, 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 | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

