

# Årsredovisning 2023

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN I LUND

## KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA 2024

---

Datum	<b>Onsdag 24 april</b>	
Tid	kl 18.00	
Plats	Vegalyckans skola, matsalen	<b>Vi bjuder på fika!!</b>

---

### Dagordning

- § 1 Öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 5 Val av två (2) justerare (tillika rösträknare)
- § 6 Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd (vilka är närvarande, vilka fullmakter och poströster finns)
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter (valberedningens förslag; se bilaga)
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.  
- hittills 4 motioner inkomna. Bifogas, samt styrelsens svar.
- § 18 Avslutande

Väl mött  
/styrelsen

---

Motioner ska enligt stadgarna vara styrelsen tillhanda senast 31/3 för att kunna behandlas. Det finns alltså fortfarande möjlighet att motionera.

Efter stämman kommer styrelsen att informera om planerat underhåll, framförallt det kulvertbyte vi hoppas kunna genomföra under den varma årstiden..

Årsredovisningen för 2023 kommer att anslås på föreningens anslagstavla (vid tvättstugorna) senast två veckor före stämman. Kopior kommer även att delas ut i brevlådorna. Vänligen ta med ert eget exemplar till stämman då inga extra exemplar kommer att finnas tillgängliga.

# Inkomna motioner

## ***Motion 1 (Thomas Johansson, 117C):***

Kan man undersöka om vi kan gruppanslutas till Krafringen och därmed få kanske lite billigare el? oavsett om det endast är abonnemanget eller allt ihop.

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har börjat arbeta med frågan under året. Föreningens uppbyggnad, med spridda hus där Krafringen står för ledningar fram till varje lägenhet, gör att det är ganska komplicerat. Kommande styrelse bör arbeta vidare med frågan med sikte på ett beslut under 2024 eller 2025.

## ***Motion 2 (Thomas Johansson, 117C):***

Förbereda för enstaka laddstolpar för någon elbil? oavsett om vi bygger dem nu eller inte, men så det är förberett för framtiden.

### **Styrelsens svar:**

Parkeringsplatsen vid Gullregnsvägen är redan förberedd för laddstolpar. Kommande styrelse bör arbeta vidare med frågan.

## ***Motion 3 (Thomas Johansson, 117C):***

Installera kraftigare dörrar på cykelförråden/förråden för att försvåra för tjuvarna.

### **Styrelsens svar:**

Vi ser inte något behov av detta för närvarande.

## ***Motion 4 (Thomas Johansson, 117C):***

Trädet bakom oss mellan Örtegren och Fredhof, där har rötterna tagit sönder asfalten samt att man ser att rötterna är på väg in under Örtegrens hus samt El-centralen som är där. Kan det vara dags att undersöka om trädet skall bort eller undersöka hur skadan är under marken?

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har påbörjat en inventering av samtliga träd. Trädet som motionären nämner tillhör de som bör tas bort.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Hagtornen 16 vilken innehåller 58 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler och 33 parkeringsplatser samt Råby 18:37 med parkeringsplatser. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 31 maj 2023:

Johan Perup	ordförande	Vald till stämman 2025
Tony Pålsson	vice ordförande	Vald till stämman 2024
Erik Wetterberg	sekreterare	Vald till stämman 2025
Anna Seeger Meriaux	ledamot	Vald till stämman 2025
Erik Mogard	ledamot	Vald till stämman 2025

### Suppleanter har varit:

Gustav Nilsson	Vald till stämman 2025
Inga-Stina Johansson	Vald till stämman 2024

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tony Pålsson, ordinarie ledamöter samt suppleanten Inga-Stina Johansson.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor, Maria Green som föreningsvald revisor med Hazme Akyol som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Olof Bohgard och Mikael Lindahl.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

### Anställda

Föreningen har ingen anställd.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Climat 80.

## Lägenhetsfördelning

20 st 2 r o k

31 st 3 r o k

7 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 4 362 kv och lokalytan är 319 kvm.

## Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 76 st och vid årets slut 76 st.

## Reparationer och underhåll

Ett flertals mindre underhållsåtgärder har gjorts under, varav bland annat såsom:

Rostskyddsbehandling av infästning balkonger, utgrävning förskola, ny tvättmaskin & ett flertal andra åtgärder.

## Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Fortsatt undersökning och åtgärd av värmekulvertar, värmesystem mm. Byte fönster, byte tak.

## Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats 2022 och fortsatt uppdateras. Avsättning sker enligt underhållsplan, som dock räknas med index.

## Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens avtal, bl a:

Leverantör

Kraftringen

Telge Energi

Kraftringen

VA-syd

Lunds renhållningsverk

ComHem

Götalands Fastighetsförvaltning

Skånsk trädgårdsservice

Anticimex

Länsförsäkringar

Spolarna

Climat80

Avseende

Elavtal, nät

Elavtal, elkraft

Fjärrvärme

Vatten

Renhållning

Kabel-TV, bredband och telefoni

Ekonomisk förvaltning

Snöröjning

Råttbek

Råttbekämpning

Fastighetsförsäkring (fullvärde) med bostadsrättstillägg

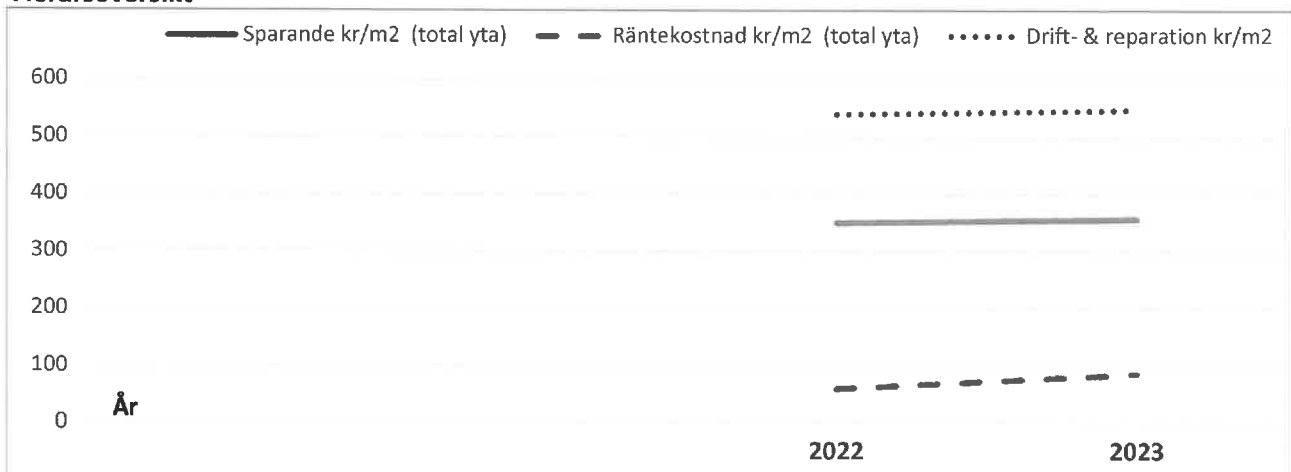
Felanmälan, jour, rondering

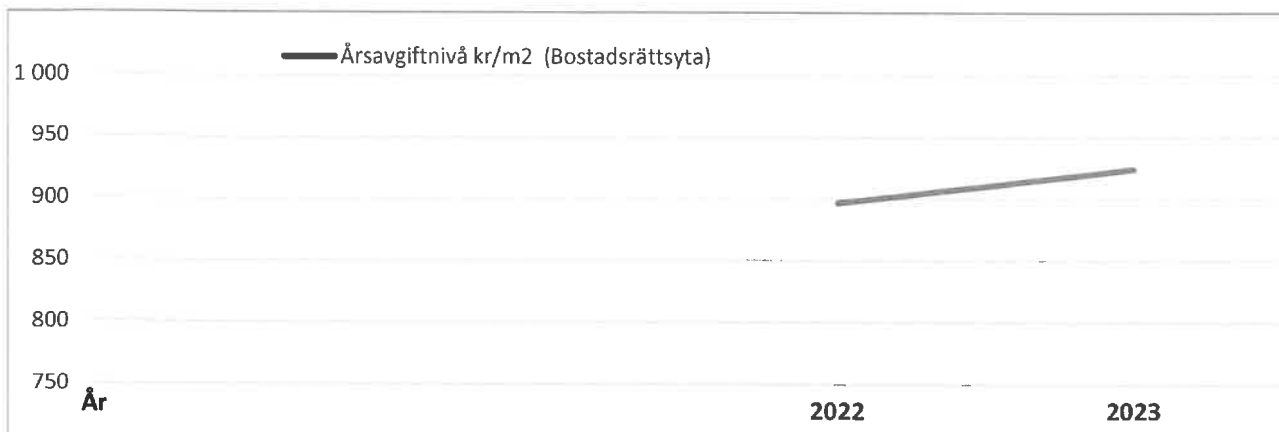
## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 4% samt höja p-platser/bilplatser med 125 respektive 150 kr

## Flerårsöversikt





Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		4 703	4 556	4 493	4 505	4 493
Resultat		222	252	602	917	809
Balansomslutning		37 986	38 132			
Soliditet		29%	28%	27%	29%	26%
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		924	897	897	897	897
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		86%	86%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr <sup>1)</sup>		991	783			
Sparande kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>2)</sup>		357	350			
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		98	131			
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)		833	868			
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)		548	540			
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>		242	252			
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)		86	61			
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)		5 620	5 681			
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)		6 031	6 097	6 166	5 459	5 576
Lån / taxeringsvärde		20%	20%	21%	28%	28%
Räntekänslighet <sup>4)</sup>		6,5%	6,8%			

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2023	2022
Årsavgifter		4 032	3 912
Övriga intäkter		671	644
Drift & personalkostnader		-2 674	-2 639
Räntor		-359	-279
Amortering	*	-218	-242
Avsättning framtida underhåll		-460	-613
<b>SUMMA</b>		<b>991</b>	<b>783</b>

Senast årets amortering motsvarar: 0,8% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året. Resultatet efter fondavsättning är även positivt.

Månadsavgifterna höjdes framför allt med tanke på ökade värmekostnader, höjda räntekostnader längre fram samt kommande underhåll.

2

<b>Eget kapital</b>	<b>Insats</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Årets början	3 313 000	4 062 327	3 022 687	252 493	10 650 507
Disposition			252 493	-252 493	0
Avsättning yttre fond		460 000	-460 000		0
Uttag yttre fond		-621 670	621 670		0
Årets resultat				222 217	222 217
<b>Årets slut</b>	<b>3 313 000</b>	<b>3 900 658</b>	<b>3 436 850</b>	<b>222 217</b>	<b>10 872 724</b>

#### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

Balanserat resultat	3 275 180,24
Årets resultat	222 216,74
Avsättning till yttre underhållsfond	-460 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfon	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	621 669,50
<b>Summa</b>	<b>3 659 066,48</b>

Styrelsen föreslår att 3 659 066,48 kr balanseras i ny räkning.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	4 702 913	4 555 570
		<b>4 702 913</b>	<b>4 555 570</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-2 218 097	-2 205 057
<i>Reparationer</i>	3	-345 549	-324 045
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-621 670	-559 543
Personalkostnader	5	-110 531	-109 616
Avskrivningar	6	-825 468	-825 468
		<b>-4 121 314</b>	<b>-4 023 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>581 599</b>	<b>531 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		43 596	4 874
Räntekostnader och liknande poster		-402 979	-284 222
		<b>-359 383</b>	<b>-279 348</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>222 217</b>	<b>252 493</b>
Årets resultat enligt ovan		222 217	252 493
Avsättning till fond för yttre underhåll		-460 000	-613 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		621 670	559 543
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>383 886</b>	<b>199 036</b>



**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 248 655	35 074 123
		<u>34 248 655</u>	<u>35 074 123</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 248 655</b>	<b>35 074 123</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	5 525
Övriga kortfristiga fordringar		5 960	18 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 268	135 238
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>136 228</u>	<u>159 355</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 600 679	2 898 484
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 600 679</u>	<u>2 898 484</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 736 907</b>	<b>3 057 839</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 985 562</b>	<b>38 131 962</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 313 000	3 313 000
Yttre underhållsfond		3 900 658	4 062 327
		<u>7 213 658</u>	<u>7 375 327</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 436 850	3 022 687
Årets resultat		222 217	252 493
		<u>3 659 066</u>	<u>3 275 180</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 872 724</b>	<b>10 650 507</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	26 088 690	14 525 000
		<u>26 088 690</u>	<u>14 525 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	218 352	12 069 818
Leverantörsskulder		239 500	442 931
Skatteskulder		34 309	36 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	531 987	406 902
		<u>1 024 148</u>	<u>12 956 455</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 985 562</b>	<b>38 131 962</b>



## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	581 599
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	825 468
Erhållen ränta	43 596
Erlagd ränta	-402 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 047 685</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar - förändring	23 127
Kortfristiga skulder - förändring	-80 841
	<b>-57 714</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>989 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	0
	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av lån	-287 776
	<b>-287 776</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>-287 776</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>702 195</b>
Likvida medel vid årets början	2 898 484
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 600 679</b>



## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	10 - 120 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter	1,70%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		485 347	460 394
Hysesintäkter garage, p-plats mm		78 300	78 300
Intäkter TV, internet		38 280	38 280
Årsavgifter		4 031 924	3 911 868
El		10 248	10 248
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 419	11 107
Övriga intäkter	Varav elstöd 39.685 kr	60 615	45 373
Rabatter		-6 220	0
		<b>4 702 913</b>	<b>4 555 570</b>

Driftskostnader	Not 2	År 2023	År 2022
Fastighetsskötsel		-88 579	-65 556
Snöröjning		-26 424	-29 613
Elavgifter		-133 550	-179 293
Värme		-826 296	-796 411
Vatten		-171 215	-205 390
Renhållning		-164 801	-148 238
Fastighetsförsäkring		-80 442	-75 882
TV och bredband		-159 736	-153 670
Fastighetsskatt		-407 780	-389 657
Förbrukningsinventar-/material		-15 186	-4 910
Tele, post- och bankkostnader		-184	0
Administrativt förvaltningsavtal		-67 752	-66 844
Extern revisor		-15 563	-13 969
Överlåtelse- och pantkostnad		-3 633	-11 100
Övriga förvaltningskostnader		-36 937	-44 329
Övriga externa tjänster		-13 748	-14 015
Medlems- och föreningsavgifter		-6 270	-6 180
		<b>-2 218 097</b>	<b>-2 205 057</b>

Reparationer	Not 3	År 2023	År 2022
Reparationer		0	-1 569
Reparation lokaler		-93 072	-29 522
Reparation gemensamma utrymmen		-2 298	-25 677
Reparation installationer		-52 576	-21 906
Reparation byggnader		-58 751	-39 235
Reparation utvändigt		-17 848	-47 174
Serviceavtal		-113 133	-107 601
Reparation övrigt		-1 890	-4 769
Underhåll av skador		-5 981	-46 592
		<b>-345 549</b>	<b>-324 045</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-621 670	-559 543
		<b>-621 670</b>	<b>-559 543</b>

<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-15 000	-15 000
Arvode styrelsen		-71 400	-70 696
Arvode egen revisor		-999	-990
Sociala och andra avgifter		-23 132	-22 930
		<b>-110 531</b>	<b>-109 616</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-338 615	-338 615
Avskrivning på förbättringar		-486 853	-486 853
		<b>-825 468</b>	<b>-825 468</b>

<b>Byggnader och mark</b>	<b>Not 7</b>					
	<b>Typ av avskrivning</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
Mark, ursprung		531 518	0	0	531 518	
Byggnader	Rak	45 719 864	-12 128 819	-796 633	32 794 412	1970 - 2089
Markanläggning	Rak	2 190 463	-1 238 903	-28 835	922 725	2006 - 2016
<b>Summa</b>		<b>48 441 845</b>	<b>-13 367 722</b>	<b>-825 468</b>	<b>34 248 655</b>	

<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Vid årets början	47 910 327	43 661 042
Årets anskaffning	0	4 249 285
Ingående anskaffningsvärde mark	531 518	531 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 441 845</b>	<b>48 441 845</b>
Ingående avskrivningar	-13 367 722	-12 542 254
Årets avskrivningar enligt plan	-825 468	-825 468
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-14 193 190</b>	<b>-13 367 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 248 655</b>	<b>35 074 123</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	82 007 000	82 007 000
	Taxeringsvärde byggnader:	51 001 000	51 001 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>133 008 000</b>	<b>133 008 000</b>

<b>Långfristiga skulder kreditinstitut</b>	<b>Not 8</b>		
<b>Långgivare</b>	<b>Konverteringsdatum</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld År 2023</b>
SBAB	2027-05-19	3,88%	6 957 042
Nordea	2026-07-15	0,82%	6 000 000
SBAB	2027-11-17	3,20%	4 825 000
Nordea	2025-02-19	0,85%	8 525 000
Nordea			2 019 818
Sparbanken Skåne			5 000 000
	<b>Snittränta</b>	<b>2,08%</b>	<b>26 307 042 kr</b>
			<b>26 594 818 kr</b>

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 218 352 kr  
 Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 25 215 282 kr

Långfristiga skulder 26 088 690 kr  
 Kortfristiga skulder 218 352 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
 Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

~

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader  
Upplupna kostnader  
Förutbetalda hyresintäkter

**Not 9**

**År 2023**

**År 2022**

19 165	43 131
160 367	0
352 455	363 771
<b>531 987</b>	<b>406 902</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Pantbrev i fastighet  
Ansvarsförbindelser

**Not 10**

27 637 000	27 637 000
Inga	Inga

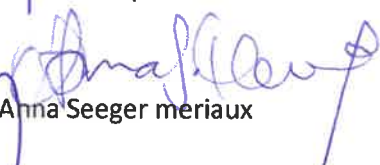
Lund

2024 ~~03~~ 21

  
Johan Perup

  
Tony Pålsson

  
Erik Wetterberg


  
Anna Seeger meriaux

Erik Mogard 

Vår revisionsberättelse har avgivits

2024 ~~03~~ - 21

  
Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

  
Maria Green  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsstaden i Lund, org.nr 716407-1099

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fräjdgårdsstaden i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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



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

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Kristianstad den 2024-03-21



Johan Lönnquist  
Auktoriserad revisor

María Green  
Förtroendevald revisor

