



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0668 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 17	1960-01-01	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	garageplatser	280
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	105
24	förråd	189
49	p-platser	6
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 184
<b>Totalt 219 objekt</b>		<b>8 764</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 72 st 2 rok, 24 st 3 rok, 13 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Lindgren	Ordförande	2025-01-01	2025-06-21
Louise Håkansson	Ordförande	2025-06-21	
Anita Larsson	Ledamot	2025-01-01	
Torbjörn Blomström	Ledamot	2025-06-21	
Mujo Saranovic	Ledamot	2025-06-21	
Mikael With	Ledamot	2025-01-01	2025-06-21
Roger Paulsson	Ledamot	2025-06-21	
Ismail Bardhi	Ledamot	2025-01-01	2025-06-21
Jenny Lindblom	Ledamot	2025-01-01	
Carl Søyseth	Ledamot	2025-01-01	2025-06-21
Linus Westerberg	HSB Ledamot	2025-01-01	
Emil Jonasson	Ledamot	2025-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Louise Håkansson, Emil Jonasson, Mujo Saranovic och Roger Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Louise Håkansson, Anita Larsson och Emil Jonasson.

Revisorer har varit: Per Holtvik vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Cecilia Søyseth (sammankallande), Marie Olsson samt Jesper Leitner, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2001	Byte av entrépartier.
2006	Byte av vatten-och avloppsledningar samt badrumsrenovering.
2006	Byte av fönster och målning av trapphus, fönsterpartier balkong samt källargångar.
2010	Nyinvestering av porttelefoner och postboxar samt ytterbelysning.
2011	Balkongrenovering och byte till säkerhetsdörrar lägenheter.
2013	Byte av ytskikt tak och låssystem.
2016	Ombyggnad hyreslokal till två bostadsrättslägenheter samt förråd.
2019	Fasadrenovering och drevning fönster.
2019	Energideklaration.
2020	Bytt armaturer i pannrum, föreningslokal o utomhusbelysning till LED.
2020	Nytt undertak har monterats i källaren mellan trapphus 120-122.
2021	Bytt stamledningar i kulvert mellan husen. Renovering av trappa mellan husen Regeringsgatan. Uppfräschning tvättstugor.
2021	Radonmätning. Bytt VVC ventiler samtliga lägenheter. OVK
2022	Nytt torkskåp Ny cirkulationspump
2023	Gymmet har försetts med en fläkt. Staketen vid parkeringsplatserna har bytts ut. Ommålning av linjer för parkeringsplatser.
2023	Åtta laddboxar för elbilar har installerats
2023	I samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen har all el renoverats
2024	Målning av källargolv
2025	Om-fogning fasad Hus 1, Hus 130-134

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Om-fogning fasad Hus 2 och Hus 3
2026	Byte passagesystem
2027	Byte av balkongfönster och dörr
2027	Målning balkongskärmar

## Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	143	102	116	117
Skuldsättning, kr/kvm	1 283	1 319	1 441	928	986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 373	1 411	1 523	928	986
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	181	172	140	132	123
Årsavgifter, kr/kvm	683	634	546	510	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	680	630	550	536	517
Nettoomsättning, tkr	5 951	5 516	4 762	4 446	4 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	988	313	327	207	215
Soliditet, %	53	51	47	59	57

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	305 100	0	0	305 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 456 620	0	0	2 456 620
Underhållsfond, kr	5 600 196	0	112 750	5 712 946
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 361 916</b>	<b>0</b>	<b>112 750</b>	<b>8 474 666</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 690 917	313 116	-112 750	4 891 283
Årets resultat, kr	313 116	-313 116	988 062	988 062
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 004 033</b>	<b>0</b>	<b>875 312</b>	<b>5 879 345</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 365 949</b>	<b>0</b>	<b>988 062</b>	<b>14 354 011</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 250 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 004 033
Årets resultat, kr	988 062
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 879 345</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 879 345</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	5 951 155	5 515 857
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>5 951 155</strong>	<strong>5 515 857</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-3 125 798	-3 148 693
Underhåll enligt plan	Not 4	-41 250	-354 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 906	-623 098
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-192 596	-163 433
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 557	-583 889
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-4 586 107</strong>	<strong>-4 874 008</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>1 365 048</strong>	<strong>641 850</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 965	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 326	-329 666
Övriga finansiella poster	Not 8	-625	-520
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-376 986</strong>	<strong>-328 734</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>988 062</strong>	<strong>313 116</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 025 141	23 889 755
Pågående nyanläggningar	Not 10	666 656	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 691 798</b>	<b>23 889 755</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 692 298</b>	<b>23 890 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 277	0
Avräkningskonto HSB		2 014 556	1 489 136
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 500	34 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	461 068	264 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 537 401</b>	<b>1 787 571</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	5 992	489 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 992</b>	<b>489 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 543 394</b>	<b>2 276 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 235 691</b>	<b>26 166 897</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	305 100	305 100	
Upplåtelseavgifter	2 456 620	2 456 620	
Fond för yttre underhåll	5 712 946	5 600 196	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 474 666</u>	<u>8 361 916</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 891 283	4 690 917	
Årets resultat	988 062	313 116	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 879 345</u>	<u>5 004 033</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>14 354 011</strong></u>	<u><strong>13 365 949</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>10 995 700</u>	<u>5 197 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 995 700</u>	<u>5 197 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		241 800	6 350 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	43 382	47 427
Leverantörsskulder		799 369	317 602
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	23 544
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 959	421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	796 471	864 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 885 981</u>	<u>7 603 448</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>12 881 681</strong></u>	<u><strong>12 800 948</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>27 235 691</strong></u>	<u><strong>26 166 897</strong></u>	

# KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	1 365 048	641 850
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 557	583 889
	<u>1 950 605</u>	<u>1 225 739</u>
Erhållen ränta	14 965	1 452
Erlagd ränta	-376 214	-327 073
Övriga poster	-625	-520
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>1 588 731</u>	<u>899 598</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-224 411	181 932
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	375 621	-747 412
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>1 739 941</u>	<u>334 118</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	-1 387 599	0
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-1 387 599</u>	<u>0</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-310 000	-1 080 000
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-310 000</u>	<u>-1 080 000</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<strong>42 342</strong>	<strong>-745 882</strong>
Likvida medel vid årets början	1 978 207	2 724 089
Likvida medel vid årets slut	<u>2 020 548</u>	<u>1 978 207</u>
	<strong>42 342</strong>	<strong>-745 882</strong>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 291 700	4 899 840
Årsavgifter lokaler	77 712	77 712
Årsavgift el	295 369	288 283
Hysesintäkt garage och bilplatser	178 130	174 247
Hysesintäkt övrigt	45 020	46 349
Övriga intäkter i verksamheten	19 912	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 136	22 160
Övriga fakturerade kostnader	10 993	7 266
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 183	0
	<u>5 951 155</u>	<u>5 515 857</u>

I Årsavgift ingår el, värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-88 021	-148 257
El	-458 100	-400 288
Uppvärmning	-738 126	-752 727
Vatten	-386 421	-349 100
Renhållning	-127 173	-133 984
Bevakningskostnader	0	-4 541
TV, bredband, iptelefoni	-309 703	-290 540
Serviceavtal	-21 861	-26 167
Förvaltningskostnader	-570 395	-570 502
Försäkringar	-127 792	-114 959
Fastighetsskatt	-192 985	-221 332
Övriga driftskostnader	-105 221	-136 296
	<u>-3 125 798</u>	<u>-3 148 693</u>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-41 250	-354 895
	<u>-41 250</u>	<u>-354 895</u>

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 525	-17 981
Övriga förvaltningskostnader	-502 279	-480 248
Kostnader överlåtelse och panter	-28 398	-22 389
Föreningsverksamhet	-2 783	-2 807
Kontorsutrustning och -material	-1 200	-1 169
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 585	-12 199
Konsulter	-11 484	0
Medlemsavgifter HSB	-59 121	-57 640
Stämma och styrelse	-15 530	-28 665
	<u>-640 906</u>	<u>-623 098</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-119 680	-112 520
Löner för anställda	-12 430	-5 060
Övriga arvoden	-19 220	-11 660
Revisionsarvode	-6 600	-6 600
Sociala avgifter	-34 666	-27 593
	<u>-192 596</u>	<u>-163 433</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-575 655	-573 987
Markanläggningar	-9 902	-9 902
	<u>-585 557</u>	<u>-583 889</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-625	-520
	<u>-625</u>	<u>-520</u>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 389 234	38 389 234
Årets investering byggnader	720 943	0
Ingående anskaffningsvärde mark	413 200	413 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 202	140 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 663 579</b>	<b>38 942 636</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-14 991 896	-14 417 909
Årets avskrivningar byggnader	-575 655	-573 987
Ingående avskrivningar markanläggningar	-60 985	-51 083
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 902	-9 902
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 638 438</b>	<b>-15 052 881</b>

**Utgående redovisat värde**

24 025 141 23 889 755

Redovisade värden byggnader

23 542 626 23 397 338

Redovisade värden mark

413 200 413 200

Redovisade värden markanläggningar

69 315 79 217

**Fastighetsbeteckning:** Trädgården 17

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1960	39 000 000	20 400 000	59 400 000	96 400 000
Lokaler	1960	569 000	254 000	823 000	926 000
		<b>39 569 000</b>	<b>20 654 000</b>	<b>60 223 000</b>	<b>97 326 000</b>

**Ställda säkerheter**

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning 13 070 000 13 070 000

**Summa ställda säkerheter 13 070 000 13 070 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

666 656 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

666 656 0

En pågående nyanläggningar avser byte porttelefoni och planeras vara klart i mars 2026 till en total utgift av 484 tkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Den andra pågående nyanläggningar avser fogning av fasad Hus 2-Hus 3 och planeras vara klart 2026 till en total utgift av 1 253 tkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattkonto

28 612 34 147

Övrig skattefordran

26 888 0

55 500 34 147

2025-12-31 2024-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	131 968	127 792
Förutbetald kabel-TV och bredband	77 728	77 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 373	59 121
	<b>461 068</b>	<b>264 288</b>

**Not 14 BANK**

Nordea	5 992	489 070
	<b>5 992</b>	<b>489 070</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		4,61%	2027-02-17	5 197 500	110 000
Nordea Hypotek AB		2,84%	2028-04-19	4 450 000	100 000
Stadshypotek AB		2,63%	2027-12-01	1 590 000	31 800
				<b>11 237 500</b>	<b>241 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 995 700**

Nästa års amortering av långfristig skuld	241 800
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>241 800</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,63%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	967 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 028 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	47 427	49 513
Uttag	-4 045	-2 086
	<b>43 382</b>	<b>47 427</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	0	23 544
	<b>0</b>	<b>23 544</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	4 428	0
Personalens källskatt	396	264
Arbetsgivaravgifter	135	157
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<b>4 959</b>	<b>421</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	241 179	252 141
Upplupna räntekostnader	49 611	34 499
Upplupen revision	14 150	16 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	491 531	478 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	82 500
	<b>796 471</b>	<b>864 454</b>

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-29 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Anita Larsson

.....  
Emil Jonasson

.....  
Jenny Lindblom

.....  
Linus Westerberg

.....  
Louise Håkansson

.....  
Mujo Saranovic

.....  
Roger Paulsson

.....  
Torbjörn Blomström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Holtvik  
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn, org.nr. 736200-0668

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2025 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Holtvik  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Louise Håkansson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:06:14



**Mujo Saranovic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:03:48



**Jenny Lindblom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:03:50



**Torbjörn Blomström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:26:30



**Anita Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:02:18



**Linus Westerberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 15:52:28



**Emil Jonasson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:25:16



**Roger Paulsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:05:01



**Per Holtvik**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 18:19:33



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 11:28:11



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Per Holtvik**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 18:15:59



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 11:27:06



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.