



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trädgården i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädgården i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 16	1947-01-01	1947

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	163
16	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2104
Totalt 56 objekt		2267

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Linus Risholm	Ordförande	2023-01-01
Lena Ström Svensson	Ledamot	2023-01-01
Eva Wickström	Ledamot	2023-01-01
Bert-Inge Storck	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Mathias Ahlqvist	Ledamot	2023-01-01
Karolina Ung	Ledamot	2023-01-01
Hampus Johansson	Ledamot	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Risholm, Bert-Inge Storck, Mathias Ahlqvist, Hampus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Ström Svensson, Mathias Ahlqvist, Linus Risholm och Hampus Johansson.

Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Linus Risholm (ordförande) och Lena Ström Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2024-01-01 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 2023-03-02.

Sedan föreningen startade har följande stödrre åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1982	Fasadbeklädnad med tegel.
2004	Nya fönster.
2007	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem samt installation av kodlås i entrédörrar.
2009	Elsanering av lägenheter, lokal och del av källare.
2012-2013	Stambyte och badrumsrenovering.
2015	Nya balkonger.
2018	Ny fjärrvärmeanläggning.
2019	Tvätt och målning av sophus och entrétak.
2019-2020	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

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

Årtal	Ändamål
2024	Ny ute belysning (ny investering)
2025	Byte källarfönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	193	197	234	158
Skuldsättning, kr/kvm	3 122	3 250	3 377	3 505	3 633
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 363	3 501	3 639	3 777	3 915
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	197	173	136	212
Årsavgifter, kr/kvm	721	707	707	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	92	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	741	718	714	710	725
Nettoomsättning, tkr	1 646	1 641	1 619	1 609	1 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	146	107	137	223	49
Soliditet, %	41	39	37	36	34

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.

El, vatte och värme ingår i årsavgiften.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 500	0	0	35 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 618 582	0	3 000	2 621 582
S:a bundet eget kapital, kr	2 654 082	0	3 000	2 657 082
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 152 452	106 655	-3 000	2 256 107
Årets resultat, kr	106 655	-106 655	145 520	145 520
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 259 107	0	142 520	2 401 627
S:a eget kapital, kr	4 913 189	0	145 520	5 058 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 259 107
Årets resultat, kr	145 520
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 401 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 401 627

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 646 178	1 640 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 912	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 679 090	1 640 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-911 416	-890 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 910	-133 319
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-108 135	-97 450
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 255	-334 758
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-5 087	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 457 803	-1 455 832
RÖRELSERESULTAT		221 286	185 145
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		248	766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 814	-79 056
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 766	-78 490
ÅRETS RESULTAT		145 520	106 655

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 507 809	9 808 151
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 507 809</u>	<u>9 808 151</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 508 309</u>	<u>9 808 651</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 833 171	2 665 681
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	37 009	6 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 264	115 922
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 965 444</u>	<u>2 787 654</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 965 444</u>	<u>2 787 654</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 473 753</u>	<u>12 596 305</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	35 500	35 500	
Fond för yttre underhåll	2 621 582	2 618 582	
Summa bundet eget kapital	2 657 082	2 654 082	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 256 107	2 152 452	
Årets resultat	145 520	106 655	
Summa fritt eget kapital	2 401 626	2 259 107	
Summa eget kapital	5 058 708	4 913 189	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	856 000	7 076 700
Summa långfristiga skulder		856 000	7 076 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 220 700	290 000
Leverantörsskulder		88 673	74 415
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 835	6 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 689	4 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	241 147	230 568
Summa kortfristiga skulder		6 559 044	606 416
Summa skulder		7 415 044	7 683 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 473 753	12 596 305	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	221 286	185 145
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	295 255	334 758
Övriga poster	5 087	0
	<u>521 628</u>	<u>519 903</u>
Erhållen ränta	248	916
Erlagd ränta	-76 311	-79 268
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>445 365</u>	<u>441 351</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 299	-31 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 425	-71 574
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>457 491</u>	<u>338 655</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-290 000</u>	<u>-290 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 491	48 655
Likvida medel vid årets början	2 665 681	2 617 026
Likvida medel vid årets slut	<u>2 833 172</u>	<u>2 665 681</u>
	167 491	48 655

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 markanläggningar:	10 - 20 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 517 400	1 487 640
Hysesintäkt lokaler	51 173	51 173
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 800
Hysesintäkt övrigt	4 200	5 424
Konsumtionsavgift el	0	67 552
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 449	483
Övriga primära intäkter och ersättningar	43 156	-95
	1 646 178	1 640 977
*El, vatten och värme ingår i årsavgiften		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	1 951	0
Elstöd	30 961	0
	32 912	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 818	-11 866
El	-87 949	-133 755
Uppvärmning	-234 924	-220 202
Vatten	-110 924	-95 997
Renhållning	-51 573	-37 205
Bevakningskostnader	-15 600	-13 235
TV, bredband, iptelefoni	-55 740	-50 324
Serviceavtal	0	-245
Förvaltningskostnader	-242 970	-234 367
Försäkringar	-12 039	-11 440
Fastighetsskatt	-62 893	-60 374
Övriga driftskostnader	-17 987	-21 295
	-911 416	-890 304
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 330	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-104 236	-95 332
Kostnader överlåtelse och panter	-1 050	-1 931
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämma och styrelse	-2 798	-7 257
	-137 910	-133 319
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 800	-41 000
Vicevärdsarvode	-33 000	-31 750
Revisionsarvode	-4 000	-3 500
Sociala avgifter	-23 335	-21 200
	-108 135	-97 450
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-292 955	-319 018
Markanläggningar	-2 300	-15 740
	-295 255	-334 758
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-5 087	0
	-5 087	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-200	-200
	-200	-200

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 614 959	14 614 959
Årets försäljning, utrangering byggnad	-119 948	0
Ingående anskaffningsvärde mark	36 560	36 560
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	191 902	191 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 723 473	14 843 421

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 861 761	-4 542 743
Årets försäljning, utrangering byggnad	114 861	0
Årets avskrivningar byggnader	-292 955	-319 018
Ingående avskrivningar markanläggningar	-173 509	-157 769
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 300	-15 740
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 215 664	-5 035 270

Utgående redovisat värde**9 507 809** **9 808 151**

Redovisade värden byggnader	9 455 156	9 753 198
Redovisade värden mark	36 560	36 560
Redovisade värden markanläggningar	16 093	18 393

Fastighetsbeteckning: Trädgården 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	18 400 000	6 200 000	24 600 000	24 600 000
Lokaler	1947	569 000	0	569 000	569 000
		18 969 000	6 200 000	25 169 000	25 169 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	9 480 900	9 480 900
Summa ställda säkerheter	9 480 900	9 480 900

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 009	6 052
	37 009	6 052

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	12 787	12 039
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 835	13 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 642	89 948
	95 264	115 922

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,92%	2024-02-28	1 533 500	50 000
Stadshypotek AB		1,00%	2024-06-01	4 567 200	120 000
Stadshypotek AB		1,47%	2025-01-30	976 000	120 000
				7 076 700	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **856 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000
Lån som ska konverteras inom ett år 6 100 700
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 220 700**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 626 700
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 276	6 673
Slutskatteskuld föregående år	1 559	0
	6 835	6 673

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	825	2 325
Arbetsgivaravgifter	864	2 435
	1 689	4 760

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 781	77 720
Upplupna räntekostnader	10 081	10 578
Upplupen revision	11 330	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 627
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 955	126 643
	241 147	230 568

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bert-Inge Storck

.....
Eva Wickström

.....
Hampus Johansson

.....
Karolina Ung

.....
Lena Ström Svensson

.....
Linus Risholm

.....
Mathias Ahlqvist

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

.....
Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Karlshamn, org.nr. 736200-0890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgården i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trädgården i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS RISHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:26:55



LENA STRÖM SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:24:12



MATHIAS AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:17:56



KAROLINA UNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:31:28



EVA WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:21:28



HAMPUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:53:34



BERT-INGE STORCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:56:34



LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:44:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:34:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trädgården i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:45:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:34:13



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.