



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

MEDLEM 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 2023

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. 2024-12-31.

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

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	2023-01-01	
Djevad Turkanovic	Ledamot	2023-07-24	
Anita Larsson	Ledamot	2023-01-01	
Christian Olsson	Ledamot	2023-01-01	
Johan Karlsson	Ledamot	2023-01-01	2023-07-24
Jenny Lindblom	Ledamot	2023-07-24	
Carl Søyseth	Ledamot	2023-01-01	
Linus Westerberg	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Lindgren, Carl Søyseth, Christian Olsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anita Larsson, Kristina Lindgren, Christian Olsson och Carl Søyseth.

Revisorer har varit: Per Holtvik med Louise Sjöberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Föreningen höll en extrastämma 2023-10-19. På extrastämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Ändamål
2001	Byte av entrépartier.
2006	Byte av vatten-och avloppsledning 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. Staketet 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

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

Artal	Ändamål
2025	Ny tvättmaskin; byte av fönsterbleck; målning av källargolv, omläggning asfalt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	102	116	117	134	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 441	928	986	1 044	1 095
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 523	928	986	1 044	1 095
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	140	132	123	122	110
Årsavgifter, kr/kvm	546	510	491	472	472
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	550	536	517	598	498
Nettoomsättning, tkr	4 762	4 446	4 286	4 129	4 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	207	215	665	-403
Soliditet, %	47	59	57	56	53

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 414 704	0	257 387	5 672 091
S:a bundet eget kapital, kr	8 176 424	0	257 387	8 433 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 342 219	207 268	-257 387	4 292 100
Årets resultat, kr	207 268	-207 268	326 922	326 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 549 487	0	69 535	4 619 022
S:a eget kapital, kr	12 725 911	0	326 922	13 052 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 613 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	4 549 487
Årets resultat, kr	326 922
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 619 022

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 619 022

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	4 762 235	4 446 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 974	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 818 209	4 446 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 845 078	-2 570 855
Underhåll enligt plan	Not 5	25 613	-293 180
Övriga externa kostnader	Not 6	-602 331	-565 045
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-178 329	-247 632
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-593 395	-463 629
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 193 519	-4 140 341
RÖRELSERESULTAT		624 690	305 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 548	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 716	-97 983
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-297 768	-98 402
ÅRETS RESULTAT		326 922	207 268

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 473 644	19 425 424
Inventarier och installationer	Not 11	0	9 506
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	30 150
Summa materiella anläggningstillgångar		24 473 644	19 465 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 474 144	19 465 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 288	0
Avräkningskonto HSB		2 720 761	1 716 260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	228 254	58 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	250 824	323 803
Summa kortfristiga fordringar		3 201 127	2 098 097
Kassa och bank			
Bank	Not 16	3 328	0
Summa kassa och bank		3 328	0
Summa omsättningstillgångar		3 204 455	2 098 097
SUMMA TILLGÅNGAR		27 678 599	21 563 677

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	305 100	305 100
Upplåtelseavgifter	2 456 620	2 456 620
Fond för yttre underhåll	5 672 091	5 414 704
Summa bundet eget kapital	8 433 811	8 176 424
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 292 100	4 342 219
Årets resultat	326 922	207 268
Summa fritt eget kapital	4 619 021	4 549 487
Summa eget kapital	13 052 832	12 725 911
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 9 857 500	7 210 000
Summa långfristiga skulder	9 857 500	7 210 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 770 000	480 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18 49 513	53 513
Leverantörsskulder	1 221 466	456 672
Aktuell skatteskuld	Not 19 20 155	14 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 675	982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 706 457	622 292
Summa kortfristiga skulder	4 768 266	1 627 766
Summa skulder	14 625 766	8 837 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 678 599	21 563 677

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	624 690	305 670
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	593 395	463 629
	<u>1 218 084</u>	<u>769 299</u>
Erhållen ränta	1 548	61
Erlagd ränta	-280 697	-98 693
Övriga poster	-600	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>938 335</u>	<u>670 187</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 529	-128 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	832 481	-298 012
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 672 287</u>	<u>243 268</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 601 959	-30 150
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 601 959</u>	<u>-30 150</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 937 500	-480 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 937 500</u>	<u>-480 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 007 828	-266 882
Likvida medel vid årets början	1 716 260	1 983 143
Likvida medel vid årets slut	<u>2 724 089</u>	<u>1 716 260</u>
	1 007 828	-266 882

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:	00 - 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 454 706	4 163 040
Årsavgifter lokaler	70 644	66 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	147 612	148 812
Hysesintäkt övrigt	44 896	41 542
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 031	9 462
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 458	14 512
Övriga fakturerade kostnader	15 532	2 620
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 356	0
	4 762 235	4 446 012
*I Årsavgifter bostäder ingår el, uppvärmning, vatten, TV och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	14 234	0
Bidrag elstöd	41 740	0
	55 974	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-199 298	-205 325
El	-242 010	-189 179
Uppvärmning	-689 708	-642 726
Vatten	-297 467	-264 689
Renhållning	-144 372	-134 935
TV, bredband, iptelefoni	-285 004	-276 664
Obligatoriska besiktningar	-14 487	0
Serviceavtal	-20 304	-19 224
Förvaltningskostnader	-525 144	-484 777
Försäkringar	-109 867	-83 481
Fastighetsskatt	-214 096	-208 249
Övriga driftskostnader	-103 321	-61 607
	-2 845 078	-2 570 855
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga /Återbetalning Inlook	45 000	-157 190
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-19 387	-13 496
Underhåll installationer	0	-122 494
	25 613	-293 180
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 164	-12 980
Övriga förvaltningskostnader	-483 594	-437 821
Kostnader överlåtelse och panter	-18 676	-17 850
Föreningsverksamhet	-2 115	-1 894
Kontorsutrustning och -material	-3 604	-2 529
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 790	-11 524
Konsulter	0	-6 156
Medlemsavgifter HSB	-52 818	-48 488
Stämna och styrelse	-13 569	-25 804
	-602 331	-565 045
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-121 600	-107 600
Löner för anställda	-9 400	-81 200
Övriga arvoden	-10 000	-10 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-31 329	-42 832
	-178 329	-247 632
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-573 987	-454 124
Markanläggningar	-9 902	0
Installationer och inventarier	-9 506	-9 505
	-593 395	-463 629
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter Nordea	-600	-480
	-600	-480

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 856 146	32 856 146
Årets investering byggnader	5 533 088	0
Ingående anskaffningsvärde mark	413 200	413 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	41 181	41 181
Årets investering markanläggning	99 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 942 636	33 310 527

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 843 922	-13 389 798
Årets avskrivningar byggnader	-573 987	-454 124
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 181	-41 181
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 902	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 468 992	-13 885 103

Utgående redovisat värde

24 473 644 19 425 424

Redovisade värden byggnader	23 971 325	19 012 224
Redovisade värden mark	413 200	413 200
Redovisade värden markanläggningar	89 119	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	72 000 000	24 400 000	96 400 000	96 400 000
Lokaler	1960	672 000	254 000	926 000	926 000
		72 672 000	24 654 000	97 326 000	97 326 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 070 000	13 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 070 000	13 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	86 914	86 914
Utgående anskaffningsvärden	86 914	86 914
Ingående avskrivningar	-77 408	-67 903
Årets avskrivningar	-9 506	-9 505
Utgående avskrivningar	-86 914	-77 408
Utgående redovisat värde	0	9 506

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	30 150	0
Årets Investering	0	30 150
Omklassificering till Byggnader och mark	-30 150	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	30 150



2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	101 322	58 034
Övriga kortfristiga fordringar	<u>126 932</u>	<u>0</u>
	<u>228 254</u>	<u>58 034</u>

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	114 959	199 784
Förutbetald kabel-TV och bredband	72 635	71 251
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>63 230</u>	<u>52 768</u>
	<u>250 824</u>	<u>323 803</u>

Not 16 BANK

Nordea	3 328	0
	<u>3 328</u>	<u>0</u>

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,61%	2027-02-17	5 417 500	110 000
Nordea Hypotek AB	1,70%	2024-02-21	770 000	280 000
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-11-20	1 790 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2025-04-16	4 650 000	100 000
			<u>12 627 500</u>	<u>590 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 857 500

Nästa års amortering av långfristig skuld 210 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 560 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 770 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,67%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 360 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 677 500
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	53 513	59 976
Uttag	<u>-4 000</u>	<u>-6 463</u>
	<u>49 513</u>	<u>53 513</u>

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 155	14 308
	<u>20 155</u>	<u>14 308</u>

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	330	480
Arbetsgivaravgifter	<u>345</u>	<u>502</u>
	<u>675</u>	<u>982</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	243 112	209 097
Upplupna räntekostnader	31 906	13 887
Upplupen revision	13 519	12 480
Förutbetalda årsavgifter och hyror	412 937	380 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 983	6 133
	<u>706 457</u>	<u>622 292</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen antagit nya 2023Stadgar.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anita Larsson

Carl Søyseth

Christian Olsson

Djevad Turkanovic

Jenny Lindblom

Kristina Lindgren

Linus Westerberg

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

Per Holtvik
Revisor vald av föreningsstämmanCamilla Bakklund
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 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 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 Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Holtvik
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 20:56:12



CHRISTIAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 08:11:27



JENNY LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 09:38:15



ANITA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 18:18:35



DJEVAD TURKANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:03:11



CARL SÖYSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:38:19



LINUS WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:22:33



PER HOLTVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:24:59



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:05:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-06-04 kl. 14:27:33



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:05:04



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 står något i årsredovisningen.

