



Årsredovisning

2022-09-01—2023-08-31



HSB Brf Trädgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädgården i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0337 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

Föreningen ska enligt stadgarna vara medlem i HSB Kristinehamn. Föreningen är medlem sedan uppförandet 1979/80.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-19.

Ägarförhållanden

Antalet huvudmedlemmar är 31, varav HSB Kristinehamn är en.

Under verksamhetsåret har samtliga bostadsrättslägenheter varit upplåtna med bostadsrätt.



Föreningen äger och förvaltar

Brf Trädgården registrerades av HSB Kristinehamn 1963-03-26 och syftet var att föreningen skulle byggas i samband med att bostadsrättsföreningarna Irisdal och Liljebäck byggdes i början på 1970-talet. HSB Kristinehamn skrev i samband med köpet av marken in en klausul om att en boende på den fastighet som låg på nuvarande Brf Trädgårdens mark hade rätt bo kvar så länge hon levde. HSB kunde därför inte påbörja byggnationen förrän 1978 och fastigheten blev inflyttningsklar 1979/80 och överläts till den nybildade styrelsen för Brf Trädgården av HSB 1981-03-10.

HSB Bostadsrättsförening Trädgården består av två byggnader

- Gustavsbergsgatan 12 med 12 bostadsrättslägenheter (huset har källare)
- Södra Ringvägen 44 med 18 bostadsrättslägenheter samt kommunala förskolan Spiggen med tre avdelningar.

Föreningen äger marken Spiggen 1 (bostäder) och del av Spiggen 3 (parkeringsplatser). Föreningen ansvarar tillsammans med HSB Bostadsrättsföreningarna Irisdal och Liljebäck för vägsamfällighet inom Braxen 1 och Kristinehamn Braxen g:a1 och s:1.

Vid tiden för HSB Kristinehamns planer för byggnation av bostadsrättsföreningen Trädgården pågick i hela landet utbyggnationen av barnomsorgen. Kristinehamns kommun önskade införliva två avdelningar för barnomsorg i fastigheten Spiggen 1. Hyresavtal tecknades mellan HSB Kristinehamn och Kristinehamns kommun vilket innebar att 410 m² av bottenvåningen i Södra Ringvägenhuset anpassades för dagis- och fritidsverksamhet. Verksamheten Spiggen flyttade in i lokalen under vårterminen 1980. I slutet av 1990-talet framförde Kristinehamns kommuns politiska ledning och skolchef önskemål om att få disponera den lokal på 190 m² som inrymde ABF och låg i anslutning till förskolan Spiggens lokaler. Efter ombyggnation/-anpassning av lokalen invigdes avdelning Lilla Luna i början av 2001 och förskolan Spiggen fick de nödvändiga tre avdelningarna som krävdes för en effektiv förskola. Föreningens innergård gjordes om till lekplats för förskolan och stängslades in med staket.

Kristinehamns kommuns nuvarande avtal för förskolan Spiggen löper till 2026-08-31.

Garage/carport/parkeringsplatser

Dessutom tillkommer 12 garage, 10 carportplatser och 13 parkeringsplatser med motorvärmare, varav sju stycken hyrs av förskolan, samt två stycken utan motorvärmare.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spiggen 1	1981-03-10	1979
Halva Spiggen 3	1981-03-10	Ingen byggnad

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova AB. Fastigheten är sedan 2024-01-01 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	Förskola (hyresrätt)	600
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2378
13	p-platser med motorvärmare	0
12	garageplatser	0
10	carportplatser	0

Totalt 66 objekt**2978**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 14 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kristinehamn Braxen GA:1	G:A			Gång- och cykelväg
Kristinehamn Braxen S:1	Samfällighet		30	Gång- och cykelväg

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daana Kaipainen	Ordförande	2023-02-23
Eva Wahlstedt	Vice ordförande	2023-02-23
Christina Andersson	Ledamot, sekreterare	2022-02-28
Ingegerd Bengtsson	ledamot	2022-02-28
Rolf Hermansson	Ledamot	2022-02-28
Victor Werling	Ledamot	2023-02-23
Amra Sahman Jansson	Ledamot	2023-02-23
Jan Engblom	Ledamot, utsedd av HSB	2023-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Hermansson, Amra Sahman Jansson, Christina Andersson och Ingegerd Bengtsson

Revision

Revision har utförts av revisor Simon Arnelund på BoRevision AB.
Sabina Hyötylä valdes till föreningens revisor vid årsstämman i februari 2023.

Representant i HSB-fullmäktige

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Daana Kaipainen.

Trivsel/studiekommitté

Trivselkommittén har bestått av Ingegerd Bengtsson, Eva Wahlstedt och Amra Sahman Jansson. Trivselkommittén har anordnat en uppskattad och välbesökt sommarfest på nationaldagen samt adventskaffe i samband med extra stämman den 14 december.

Valberedning

I valberedningen har ingått Annmarie Asplund och Björn Fielding.

Vicevärd

Rolf Hermansson har ansvarat för vicevärdskapet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daana Kaipainen, Rolf Hermansson, Eva Wahlstedt och Christina Andersson, två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Ny teknisk förvaltare**

Styrelsen beslutade under verksamhetsåret 2022/23 att säga upp avtalet om Teknisk förvaltning med Riksbyggen. Efter granskning av inkomna anbud beslutade styrelsen att anta HSB Kristinehamns anbud. HSB Kristinehamn tar över teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel fr.o.m. 2024-01-01.

Nya normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar

De nya normalstadgarna är framtagna av HSB:s Riksförbund och föranledda av lagändringar, myndighetsbeslut, ändringar gällande underhållsansvaret m.m.

Föreningens nuvarande normalstadgar 2011 version 5 är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-19. HSB:s senaste normalstadgar kommer att införas under våren 2024. Efter ett första stämmobeslut i december 2023 föreslår styrelsen att andra beslutet tas vid ordinarie årsstämma 2024. Stadgarna blir giltiga efter registrering hos Bolagsverket.

Stambytet

Återställande av de brister som var föranledda av stambytet har fortsatt under verksamhetsåret.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har verkställts. För förskolelokalen erhöles ett godkänt protokoll efter smärre justeringar av luftflödena i ventilationsanläggningen.

Efter besiktningen av ventilationen i bostadsrätterna fick styrelsen ett underkänt protokoll och föreläggande från berörd nämnd att åtgärda ventilationen före 2023-08-02.

De dåliga luftflödena berodde på installation av ett antal felaktiga köksfläktar som var inhandlade och monterade av bostadsrätthavarna utan styrelsens vetskap. De nya ventilationsdosorna som var monterade av Mörkvikens Bygg i badrummens nya undertak var bristfälligt monterade och tätade.

Efter inköp och montering av godkända köksfläktar, tätning av ventilationskanalerna i badrummen och injustering av takfläktarnas flöden fick styrelsen ett OVK-protokoll som godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden.

Styrelsen har utfärdat "Regler för utbyte av köksfläktar". Endast godkända s.k. Alliansfläktar får monteras som köksfläktar. Reglerna följer HSB:s nya normalstadgar, som efter stämmobesluttvå på årsstämman kommer att gälla för Brf Trädgården. Dessa regler är av styrelsen kommunicerade med medlemmarna och finns på Brf Trädgårdens webbsida på "Mitt HSB".

Övriga åtgärder av vikt

För att skapa ett bättre s.k. skalskydd för fastigheten är ytterdörrarna låsta 24 timmar och för att underlätta passagen för våra medlemmar/boende har Portlås med kod monterats vid samtliga fem ingångar.

Digitala elmätare – IMD för elförbrukning

För att förenkla hanteringen av månadsvis eldebitering har nya "digitala" elmätare upphandlats och efter montering införlivats i EcoGuard-systemet. Elavgiften debiteras på avgiftsavin fyra månader senare. EcoGuard är kompatibelt med HSB Kristinehamns administrativa system.

Elstöd

Brf Trädgården har erhållit elstöd med 35 773 kr efter ansökan.

Omsättning av lån

Två av de "gamla" Stadshypotekslånen och det "lilla" SBAB:s lånet har omsatts under verksamhetsåret vilket medfört högre räntekostnader – se not 16.

Höjning av årsavgiften

Årsavgiften höjdes med 3% från 2022-10-01 för att kunna möta ökade räntekostnader, höjning av kostnader för el, fjärrvärme, VA och övriga kostnadsökningar som föreningen inte har kunnat påverka. Individuell mätning av elförbrukning via EcoGuard och debitering månadsvis infördes från 2023-07-01. Fr.o.m. 2024-01-01 höjs årsavgiften med 3%.

Föreningens underhållsplan

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdateras kontinuerligt. Styrelsen har som målsättning att avsätta medel till underhålls-fonden i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
1986	Inglasning av balkonger
1995	Uppsägning av värmeavtalet (oljeeldning) med HSB Irisdal
1995	Upphandling och installation av fjärrvärmeväxlare
1995	Avtal om köp av av fjärrvärme tecknades med Kristinehamns Fjärrvärmebolag
1995	Installation av fibernät och avtal med ComHem/Tele2
1998	Omläggning av tak
2000	Ombyggnation av ABF-lokalen till förskolelokal – Lilla Luna/Skäret
2001	Hysesavtal tecknades med Kristinehamns kommun om förhyrning av lokalen Lilla Luna/Skäret
2001	Ny ventilation på Lilla Luna/Skäret ("allergiförskola")
2004	Installation av jordfelsbrytare i bostadsrätterna
2009	Renovering/utbyte av ytterbågar (treglasfönster) – bostadsrätterna
2009	Upphandling och installation av ny ventilation (med värmeåtervinning) – "gamla" avdelningarna Holmen och Kobbén
2010	Intrimning av v värmesystemet, byte av värmeväxlare, cirkulationspump
2013	Byte av termostater i lägenheterna
2014	Nybyggnation av soprum
2014	Tilläggsisolering av tak/vindar - energibesparingsprojekt
2015	Anslutning till projekt Ecoguard – mätning av temperaturen i BR och Fsk
2013-2022	Filmning/spolning av avloppsledningar när behov har förelegat. Ny värmekulvert mellan A och B-huset
2020	Byte av vattenledningar i A-huset (fram till taket på förskolan)
2020	Byte av fjärrvärmeväxlare
2022	Relining av avloppsstammen i B-huset och resterande del av avloppsstammen i A-huset (under Skäret)
2022	Stambyte
2022	OVK förskolan Spiggen
2023	OVK bostadsrätterna
2023	Utbyte av felaktiga köksfläktar
2023	Upphandling och installation av "digitala" elmätare
2023	Anslutning av elmätarna till Ecoguard. Överföring av elförbrukning från EcoGuard till HSB:s debiteringssystem, möjliggör månadsvis debitering av elavgiften
2023	Portkodlås
2023	Upphandling av lägenhetsdörrar (byte när behov föreligger och ekonomin tillåter

Föreninge planerar följande underhåll under de kommande fem åren

- Nya lägenhetsdörrar, avropas efter hand när behov föreligger och ekonomin tillåter
- Översyn av parkeringsplatser
- Klipping av träd

För närvarande styrs framtida underhåll av fastigheten av förskolan Spiggens framtid.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	135	223	269	264	174
Skuldsättning, kr/kvm	4 326	4 420	1 153	1 243	1 322
Räntekänslighet, %	7	8	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	238	219	195	179	175
Årsavgifter, kr/kvm	736	694	664	650	632
Totala intäkter, kr/kvm	905	888	792	809	744
Nettoomsättning, tkr	2 606	2 385	2 360	2 301	2 174
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	-104	-114	-260	-1 198
Soliditet, %	21	20	49	44	47

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.

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.

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	1 240 100	0	0	1 240 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 707 510	0	-42 166	1 665 344
S:a bundet eget kapital, kr	2 947 610	0	-42 166	2 905 444
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	934 047	-113 905	42 166	872 425
Årets resultat, kr	-103 788	113 905	-253 115	-253 115
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	830 259	0	-210 949	619 310
S:a eget kapital, kr	3 777 869	0	-253 115	3 524 754

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 166 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	830 259
Årets resultat, kr	-253 115
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	619 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	619 310

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

RESULTATRÄKNING

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 605 597	2 385 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 864	258 382
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 696 461	2 643 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 451 125	-1 553 248
Underhåll enligt plan	Not 5	-87 166	-29 512
Övriga externa kostnader	Not 6	-228 192	-167 332
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-189 847	-174 431
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-659 398	-739 034
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 615 728	-2 663 556
RÖRELSERESULTAT		80 733	-19 735
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 978	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 826	-84 053
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-333 848	-84 053
ÅRETS RESULTAT		-253 115	-103 788

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-253 115	-103 788
Reservering till fond för yttre underhåll	-45 000	-43 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	87 166	29 512
Överföring till balanserat resultat	-210 949	-117 276

BALANSRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 171 097	5 938 639
Inventarier och installationer	Not 10	92 888	143 555
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	6 846 951
Summa materiella anläggningstillgångar		15 263 985	12 929 145
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 264 485	12 929 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-150	5 845
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	80	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 888	43 503
Summa kortfristiga fordringar		52 818	49 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 765 630	5 785 386
Summa kassa och bank		1 765 630	5 785 386
Summa omsättningstillgångar		1 818 448	5 834 733
SUMMA TILLGÅNGAR		17 082 933	18 764 378

BALANSRÄKNING

		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 240 100	1 240 100
Fond för yttre underhåll		1 665 344	1 707 510
Summa bundet eget kapital		2 905 444	2 947 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		872 425	934 047
Årets resultat		-253 115	-103 788
Summa fritt eget kapital		619 310	830 259
Summa eget kapital		3 524 754	3 777 869
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 155 133	9 238 323
Summa långfristiga skulder		11 155 133	9 238 323
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 727 000	3 924 810
Medlemmarnas inre fond	Not 17	251 614	395 205
Leverantörsskulder		31 122	929 181
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 028	3 028
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	37 256	30 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	353 026	465 679
Summa kortfristiga skulder		2 403 047	5 748 186
Summa skulder		13 558 180	14 986 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 082 933	18 764 378

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 10-70 år

Byggnaderna skrivs av linjärt och har under året skrivits av med 3,1 % av anskaffningsvärdet.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 989 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 750 592	1 651 024
Hysesintäkt lokaler	739 074	709 030
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 300	69 200
Hysesrabatter	0	-54 612
Konsumtionsavgift el	54 059	51 312
Avsatt till inre fond	-12 501	-50 004
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 073	5 308
Övriga fakturerade kostnader	0	4 181
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	2 605 597	2 385 439
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	55 091	258 382
Bidrag	35 773	0
	90 864	258 382
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-134 366	-422 888
El	-194 515	-154 050
Uppvärmning	-383 957	-386 662
Vatten	-129 219	-111 049
Renhållning	-58 380	-55 438
TV, bredband, iptelefoni	-88 002	-80 479
Obligatoriska besiktningar	-99 792	-5 000
Serviceavtal	-1 942	-4 366
Förvaltningskostnader	-224 717	-204 816
Försäkringar	-39 216	-36 252
Fastighetsskatt	-69 820	-69 820
Övriga driftskostnader	-27 199	-22 428
	-1 451 125	-1 553 248
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-21 275	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-29 512
Underhåll övrigt	-65 891	0
	-87 166	-29 512
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-40 035	-18 715
Övriga förvaltningskostnader	-91 078	-87 233
Kostnader överlåtelse och panter	-7 486	-4 081
Kontorsutrustning och -material	-27 174	-20 329
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 205	-3 445
Konsulter	-10 953	0
Förbrukningsinventarier	-29 631	-13 385
Medlemsavgifter HSB	-13 580	-13 400
Stämma och styrelse	-2 051	-6 744
Arrende, hyra, leasing	-3 000	0
	-228 192	-167 332

2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-139 000	-103 000
Löner för anställda	0	-9 050
Vicevärdsarvode	-28 000	-36 000
Övriga arvoden	0	-10 500
Sociala avgifter	-18 125	-15 881
Utbildning	-4 722	0
	-189 847	-174 431

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-608 731	-688 367
Installationer och inventarier	-50 667	-50 667
	-659 398	-739 034

2023-08-31

2022-08-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 834 163

13 834 163

Årets utrangering byggnad

-1 322 624

0

Årets investering byggnader

9 841 189

0

Ingående anskaffningsvärde mark

575 973

575 973

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 928 701

14 410 136

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 471 497

-7 783 130

Årets utrangering byggnad

1 322 624

0

Årets avskrivningar byggnader

-608 731

-688 367

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 757 604

-8 471 497

Utgående redovisat värde

15 171 097

5 938 639

Redovisade värden byggnader

14 595 124

5 362 666

Redovisade värden mark

575 973

575 973

Fastighetsbeteckning: Spiggen 1 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	11 600 000	2 140 000	13 740 000	13 740 000
Lokaler		2 410 000	450 000	2 860 000	2 860 000
		14 010 000	2 590 000	16 600 000	16 600 000

Ställda säkerheter

2023-08-31

2022-08-31

Fastighetsinteckning

13 299 000

13 299 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 299 000

13 299 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

382 965

382 965

Utgående anskaffningsvärden

382 965

382 965

Ingående avskrivningar

-239 410

-188 743

Årets avskrivningar

-50 667

-50 667

Utgående avskrivningar

-290 077

-239 410

Utgående redovisat värde

92 888

143 555

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

		2023-08-31	2022-08-31			
Not 11	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	6 846 951	0			
	Årets Investering	2 994 238	6 846 951			
	Omklassificering till Byggnader och mark	-9 841 189	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	6 846 951			
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	80	0			
		80	0			
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	13 562	12 091			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	150	6 698			
	Förutbetalad administration	14 563	2 668			
	Förutbetalad fastighetsskötsel	1 809	15 895			
	Upplupna ränteintäkter	16 810	0			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 993	6 150			
		52 888	43 503			
Not 15	BANK					
	SBAB	1 000 000				
	Handelsbanken	765 630	5 785 386			
		1 765 630	5 785 386			
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB Bank AB		2,41%	2027-02-12	4 000 000	0
	SBAB Bank AB		2,57%	2029-02-12	4 000 000	0
	SBAB Bank AB		4,92%	2025-09-15	1 990 000	0
	Stadshypotek AB		1,40%	2025-10-30	1 238 323	130 000
	Stadshypotek AB		3,59%	2023-09-01	1 485 000	15 000
	Stadshypotek AB		4,16%	2025-01-30	168 810	112 000
					12 882 133	257 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 155 133
	Nästa års amortering av långfristig skuld					257 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					1 470 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 727 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,90%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					748 810
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 988 323
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 17	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde	395 205				420 841

	2023-08-31	2022-08-31
Avsättning	12 501	50 004
Uttag	-156 092	-75 640
	251 614	395 205
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 028	3 028
	3 028	3 028
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	37 006	21 084
Personalens källskatt	0	3 300
Arbetsgivaravgifter	0	1 123
Övriga kortfristiga skulder	250	4 777
	37 256	30 284
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	3 300
Upplupna sociala avgifter	0	337
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 824	34 570
Upplupna räntekostnader	64 143	41 465
Upplupen revision	20 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 715	199 256
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 344	186 751
	353 026	465 679

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Amra Sahman Jansson

Christina Andersson

Daana Kaipainen

Eva Wahlstedt

Ingegerd Bengtsson

Jan Engblom

Rolf Hermansson

Victor Werling

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

Sabina Hyötylä
Revisor vald av föreningsstämman

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Kristinehamn, org.nr. 773600-0337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Kristinehamn för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021-09-01 - 2022-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Kristinehamn för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sabina Hyötylä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Trädgården i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAANA KAIPAINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 08:44:15



CHRISTINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 10:29:42



JAN ENGBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 16:04:03



INGEGERD BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 14:25:10



EVA WAHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 15:07:29



ROLF HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 20:44:20



VICTOR WERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 06:15:12



AMRA SAHMAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 07:37:26



SABINA HYÖTYLÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 07:39:39



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 11:44:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Trädgården i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SABINA HYÖTYLÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 07:38:42



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 11:45:44



HSB – där möjligheterna bor