



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Trädgården

769613-5545

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädgården, 769613-5545 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Urd 3. På fastigheten har under 2016 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Furumovägen 26A-28B, Genvägen 21F-21H samt Södergatan 2-6 och innehåller 41 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

<i>Föreningens bostadsrätter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
2 rum och kök	12	780
3 rum och kök	15	1 189
4 rum och kök	10	1 061
5 rum och kök	4	480
Bostäder	41	3 510

Föreningens totala ytor uppgår till	41	3 510
--	-----------	--------------

Bilplatser med carport	24
------------------------	----

Bilplatser med motorvärmare	19
-----------------------------	----

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsåtgärder gjorts, investering i laddstolpar har påbörjats under 2023. Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-07. Vid besiktningen framkom inga större fel.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad under 2023. Föreningen planerar inga större underhåll de närmsta åren.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % fr.o.m. 2023-01-01. Budgeten för 2024 har styrelsen fastställt och beslutat om en höjning av årsavgifterna för bostadsrätterna med 20% samt en höjning med 50kr/månad i parkeringsavgift för carport och parkeringsplatser.

ers

Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 680 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 542 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 478kr per månad av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsens sammansättning:

Peter Sundström	ordförande
Christina Magnusson	sekreterare
Tommy Eliasson	ledamot
Kristoffer Nilsson	ledamot
Leif Nilsson	ledamot
Rune Pohjanen	ledamot
Eira Lagerkvist	ledamot
Fredrik Svanberg	utsedd av HSB Norr, avgick 2024
Urban Nilsson	utsedd av HSB Norr, tillträdde 2024

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Sundström, Christina Magnusson, Kristoffer Nilsson och Leif Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10st sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Sundström, Christina Magnusson, Tommy Eliasson och Rune Pohjanen, två i förening.

Revisorer har varit Martin Sehlstedt med Anders Åström som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anna Johnsson och Jan Olovsson med Anna Johnsson som sammankallande.

Föreningens representant i HSB Norrs fullmäktige har varit Peter Sundström.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-12. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

Vid stämman fattades beslut att anta HSB Norrs nya normstadgar, beslut 1 av 2. Beslutet var enhälligt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 68 (67) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

ers

Årets resultat

Enligt föreningens stadgar ska årsavgiften täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

I resultaträkningen och kassaflödesanalysen redovisas inte årsresultatet på det sättet men det görs nedan.

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	-262 944	-381 577
Återläggning av avskrivningar	818 350	818 350
Årets låneamorteringar	-390 000	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	41 700	69 375
Avsättning till underhållsfonden	-542 000	-432 000
Årets resultat	-334 894	-250 852

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat om ett antal kostnadsbesparande åtgärder. Vidare har årsavgifterna för bostadsrätterna höjts med 20% from 2024-01-01 samt parkeringsavgifterna för carport och parkeringsplater har höjts med 50kr/månad.

Åtgärdeerna beräknas ge stor effekt och innebära ett resultat i balans år 2024.

ers

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	2 714	2 610	2 575	2 568
Resultat efter fin.poster i tkr	-263	-382	-178	-143
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	728	648	635	635
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	90			
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	481	462	418	404
Energikostnad, kr/m2 totalyta	158			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 177	8 288	8 380	8 652
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 177			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,2	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	12			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	819	677	574	472
Soliditet i %	70,6	70,8	70,8	70
Sparande, kr/m2 totalyta	130	144	182	192

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med en engångsföreteelse.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 700 000 kr. Under året har föreningen amorterat 390 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 74 år.

ers

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	63 179 999	9 920 001	2 376 048	-3 098 868	-381 577
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-04-12				-381 576	381 577
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-41 700	41 700	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			542 000	-542 000	
Årets resultat					-262 944
	63 179 999	9 920 001	2 876 348	-3 980 744	-262 944

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 980 744
Årets resultat	-262 946
Totalt att disponera	-4 243 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-4 243 690**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Föreningens resultat är negativt dels på grund av ökade räntekostnader då ett lån under året har omförhandlats, men framförallt på grund av höga avskrivningskostnader då föreningen är en nyproduktion.

Avskrivningskostnaden belastar däremot inte likviditeten och föreningen har därmed ett positivt kassaflöde, vilket framgår av kassaflödesanalysen.

Det negativa resultaten kommer inte att påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

ers

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 714 228	2 610 124
Övriga rörelseintäkter	3	141 642	1 520
Summa rörelseintäkter		2 855 870	2 611 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 729 057	-1 689 626
Övriga externa kostnader	5	-67 315	-51 971
Personalkostnader	6	-71 001	-78 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 350	-818 350
Summa rörelsekostnader		-2 685 723	-2 638 926
Rörelseresultat		170 147	-27 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		505	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-433 596	-354 371
Summa finansiella poster		-433 091	-354 295
Resultat efter finansiella poster		-262 944	-381 577
Resultat före skatt		-262 944	-381 577
Årets resultat	8	-262 944	-381 577

ers

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	99 686 187	100 504 537
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	312 659	-
		99 998 846	100 504 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		99 999 346	100 505 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 948	-
Övriga fordringar	11	1 158 624	1 026 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	482 478	175 614
		1 645 050	1 202 124
Summa omsättningstillgångar		1 645 050	1 202 124
SUMMA TILLGÅNGAR		101 644 396	101 707 161

ers

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

73 100 000

73 100 000

Yttre underhållsfond

13

2 876 348

2 376 048

75 976 34875 476 048*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 980 744

-3 098 868

Årets resultat

-262 944-381 577-4 243 688-3 480 445**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****71 732 660****71 995 603***Långfristiga skulder*

18

Skulder till kreditinstitut

14,18

18 300 00019 520 000

18 300 000

19 520 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

10 400 000

9 570 000

Leverantörsskulder

85 962

217 901

Övriga skulder

16

1 679

51 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 124 095352 03911 611 73610 191 558**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****101 644 396****101 707 161**

ers

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 147	-27 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	818 350	818 350
	<u>988 497</u>	<u>791 068</u>
Erhållen ränta	505	76
Erlagd ränta	-444 757	-354 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 245	436 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-319 260	-3 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	601 425	180 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	826 410	613 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-625 318	-
Erhållna bidrag	312 659	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-312 659	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-390 000	-325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 000	-325 000
Årets kassaflöde	123 751	288 662
Likvida medel vid årets början	1 007 450	718 788
Likvida medel vid årets slut	1 131 201	1 007 450
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 131 201	1 007 450
	<u>1 131 201</u>	<u>1 007 450</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

ers

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,84 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

ers

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 388 480	2 274 780
Hysesintäkter	149 400	147 238
Intäkter el	69 679	73 356
Intäkter vatten	98 830	102 593
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 989	6 757
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 850	5 400
	2 714 228	2 610 124
<i>Avgår</i>		
	2 714 228	2 610 124

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, digital-TV, bredband, IP-telefoni samt bostadsrättstillägg.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	141 642	1 520
	141 642	1 520

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	493 790	430 509
Snöröjning och halkbekämpning	8 401	83 058
Reparationer	124 243	107 244
Periodiskt underhåll	41 700	69 375
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	239 823	234 163
Uppvärmning	228 105	204 986
Vatten	88 307	78 696
Renhållning	78 677	77 629
Förvaltningskostnader	236 248	226 380
Försäkringar	78 590	71 101
Kommunikation och media	111 173	106 485
	1 729 057	1 689 626

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	43 633	28 630
Telefon och porto mm	1 279	687
Kundförluster	60	13
Risk- och bankkostnader	883	820
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 325	4 320
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 135	17 501
	67 315	51 971

ers

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 500	59 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	206	961
Sociala kostnader	13 295	15 118
	71 001	78 979

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	433 596	354 321
Övriga finansiella kostnader	-	50
	433 596	354 371

Not 8 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkning	-262 944	-381 577
Avsättning till yttre underhållsfond	-542 000	-432 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	41 700	69 375
Redovisat + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-763 244	-744 202

Ianspråktagande av yttre underhållsfond 41 700kr motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Kostnaden redovisas i resultaträkningen och ingår i Driftskostnader (Not 4).

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	97 770 000	97 770 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	97 770 000	97 770 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 501 463	-4 683 113
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-818 350	-818 350
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 319 813	-5 501 463

Bokfört värde byggnader	91 450 187	92 268 537
Bokfört värde mark	8 236 000	8 236 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	99 686 187	100 504 537

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2016):	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 400 000	10 400 000

ers

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering i laddstolpar	625 318	-
Beräknat bidrag 50% på investeringen	-312 659	-
Redovisat värde vid årets slut	312 659	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Avräkningskonto HSB Norr	1 131 201	1 007 450
Momsfordran	11 097	11 667
Skattekonto	16 326	7 393
	1 158 624	1 026 510

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	26 494	22 601
Gemensamhetsvatten	38 320	34 455
Bredband	26 603	26 321
Försäkring	78 402	78 590
Övrigt	-	13 647
Bidrag laddstolpar 50% av investeringskostnaden	312 659	-
	482 478	175 614

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 376 048	2 013 423
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	542 000	432 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-41 700	-69 375
Fondbehållning vid årets slut	2 876 348	2 376 048

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	1,79 %	10 010 000	10 140 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,98 %	9 510 000	9 640 000
Swedbank	2027-09-24	4,25 %	9 180 000	9 310 000
Totala skulder på bokslutsdagen			28 700 000	29 090 000
Nästa års amortering			-390 000	-390 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 560 000	-1 560 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 750 000	27 140 000
Totala skulder på bokslutsdagen			28 700 000	29 090 000
Avgår kortfristig del			-10 400 000	-9 570 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 300 000	19 520 000

ers

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	390 000	390 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 010 000	9 180 000
	10 400 000	9 570 000

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-	21 810
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	15 118
Övriga kortfristiga skulder	1 679	14 690
	1 679	51 618

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	57 500	-
Arbetsgivaravgifter	13 294	-
Räntor	70 590	81 751
Förutbetalda avgifter/hyror	247 539	210 110
El	29 286	24 884
Fjärrvärme	35 184	32 142
Laddstolpar, fastighetskötsel, övrigt	670 702	3 152
	1 124 095	352 039

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 762 000	32 762 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	32 762 000	32 762 000
--	-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
--	-------------	-------------

ers

Luleå 2024-.....-.....

Peter Sundström

Christina Magnusson

Rune Pohjanen

Tommy Eliasson

Eira Lagerkvist

Urban Nilsson

Kristoffer Nilsson

Leif Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift
Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Martin Sehlstedt
av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor

ers

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning brf Trädgården

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret, men inte årets avsättning till underhållsfonden/ianspråkande av fonden.

Intäkterna minus kostnaderna blir årets redovisade vinst eller förlust. Brf Trädgården ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader, exklusive avskrivningar, men täcker låneamorteringar och avsättning till/ianspråktagande av den yttre underhållsfonden enligt upprättad underhållsplan.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgång-

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

ighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

arna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Luleå, org.nr. 769613-5545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Luleå 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen sida 3 där det anges att årets resultat är -334 894 kr. Detta sätt att redovisa resultatet motsvarar inte sättet att redovisa resultatet enligt årsredovisningslagen. Som framgår av flerårsöversikt samt resultaträkningen är årets resultat -262 944kr.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Sehlstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:07:32



KRISTOFFER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:14:03



EIRA LAGERKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:13:10



CHRISTINA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:07:21



TOMMY ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:09:09



RUNE ARNOLD POHJANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:36:30



LEIF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:42:02



URBAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:15:50



MARTIN SEHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:26:02



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:56:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARTIN SEHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:27:53



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:55:50

