



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hamnträdgården i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hamnträdgården i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 769612-4119 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fryshuset 3		2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. 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
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	720
8	bilplatser, var av 5 hyrs in från Diös	0
Totalt 16 objekt		720

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Ersson	Ordförande
Henning Bohlin	Ledamot
Irene Persson	Ledamot
Roland Joelsson	Suppleant
Kenneth Söderqvist	Ledamot
Agneta Sällvin	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela Styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Persson, Agneta Sällvin, Henning Bohlin, Christer Ersson och Kenneth Söderqvist.

Revisorer har varit: Bengt-Göran Persson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Christer Ersson (sammankallande), Agneta Sällvin, Henning Bohlin, Irene Persson, Roland Joelsson samt Kenneth Söderqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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 2023-04-18 då planen uppfördes.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Filmning och spolning av avloppsledning
2021	Tätning av vattenledningar i köken
2021	Åtgärdad vatteskada i lgh 301
2020	Ommålning av fasadingång och torkrum
2020	uppdatering bredbandsnätet
2020	OVK besiktning
2019	Nya cykelställ
2018	Rep av torktumlare
2018	Rep av hiss
2023	Byte av hjulrullar i hissen
2023	En ny energideklaration har beställts
2023	En underhållsplan har tagits fram
2023	3 nya laddstolpar har installerats, aktiveras 2024 efter ev bidrag.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2026	Ommålning av korridor i källaren
2026	Ommålning av tvättstugan
2027	Byta av tvättmaskin

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 10 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	281	225	358	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 235	8 352	8 798	8 997	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 235	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	273	257	234	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	970	970	970	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	1 030	1 074	1 030	0
Nettoomsättning, tkr	776	741	741	741	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	82	42	128	0
Soliditet, %	62	62	61	60	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -48 tkr. Under året har föreningen haft stora kostnader för reparation av hiss vilket inte låg med i budget, även kostnad för upprättande av underhållsplan har medfört avvikelse från budget. Underhållsplanen gör nu att föreningen lättare kan planera och utföra underhåll mer långsiktigt samt komma igång med ett rättvist sparande.

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	7 365 000	0	0	7 365 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 555 000	0	0	1 555 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	529 218	0	58 550	587 768
S:a bundet eget kapital, kr	9 449 218	0	58 550	9 507 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	602 826	82 344	-58 550	626 619
Årets resultat, kr	82 344	-82 344	-47 952	-47 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	685 170	0	-106 502	578 667
S:a eget kapital, kr	10 134 388	0	-47 952	10 086 435

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 550 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	685 169
Årets resultat, kr	-47 952
Reservation till underhållsfond, kr	-58 550
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	578 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	578 667
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	776 184	741 303
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		776 184	741 303
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-488 744	-378 525
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 333	-77 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-119 851	-119 851
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-716 928	-576 087
RÖRELSERESULTAT		59 256	165 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 810	3 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 019	-86 272
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-107 208	-82 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 952	82 344
ÅRETS RESULTAT		-47 952	82 344

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	15 224 803	15 344 654
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 224 803	15 344 654
Summa anläggningstillgångar		15 224 803	15 344 654
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	371 436	388 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	49 868	48 471
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		421 305	437 026
Kassa och bank	Not 9	525 601	512 159
<i>Summa kassa och bank</i>		525 601	512 159
Summa omsättningstillgångar		946 906	949 185
SUMMA TILLGÅNGAR		16 171 709	16 293 839

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 920 000	8 920 000
Fond för yttre underhåll	587 768	529 218
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 507 768</u>	<u>9 449 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	626 619	602 826
Årets resultat	-47 952	82 344
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>578 667</u>	<u>685 169</u>
Summa eget kapital	<u>10 086 435</u>	<u>10 134 387</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>2 431 250</u>	<u>3 889 050</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>2 431 250</u>	<u>3 889 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 498 300	2 124 300
Leverantörsskulder	49 045	39 184
Skatteskulder	1 633	1 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>105 045</u>	<u>105 765</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 654 023</u>	<u>2 270 401</u>
Summa skulder	<u>6 085 273</u>	<u>6 159 451</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>16 171 709</u>	<u>16 293 839</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	59 256	165 216
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 851	119 851
	179 107	285 067
Erhållen ränta	13 810	3 399
Erlagd ränta	-120 341	-83 512
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	72 577	204 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 458	-2 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 944	34 959
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	80 063	237 183
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-83 800	-321 550
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-83 800	-321 550
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 737	-84 367
Likvida medel vid årets början	897 421	981 789
Likvida medel vid årets slut	893 684	897 421
	-3 737	-84 367

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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	151 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	732 984	698 100
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	43 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3
	776 184	741 303
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 524	-27 401
El	-51 623	-50 435
Uppvärmning	-115 592	-106 094
Vatten	-29 337	-28 435
Renhållning	-16 283	-16 381
TV, bredband, iptelefoni	-24 184	-23 945
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 988	-5 364
Förvaltningskostnader	-113 519	-91 313
Försäkringar	-12 729	-12 018
Fastighetsskatt	-12 712	-12 152
Övriga driftskostnader	-6 253	-4 986
	-488 744	-378 525
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-57 649	-34 728
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 600	-13 140
Arrende, hyra, leasing	-33 084	-29 844
	-108 333	-77 712
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-119 851	-119 851
	-119 851	-119 851

2023-12-31

2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

14 230 000

14 230 000

Ingående anskaffningsvärde mark

3 000 000

3 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 230 000****17 230 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 885 346

-1 765 495

Årets avskrivningar byggnader

-119 851

-119 851

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 005 197****-1 885 346****Utgående redovisat värde****15 224 803****15 344 654**

Redovisade värden byggnader

12 224 803

12 344 654

Redovisade värden mark

3 000 000

3 000 000

Fastighetsbeteckning: Fryshuset 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2006

11 200 000

2 700 000

13 900 000

13 900 000

11 200 000**2 700 000****13 900 000****13 900 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

8 410 000

8 410 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**8 410 000****8 410 000****Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

368 083

385 263

Skattekonto

3 353

3 292

371 436**388 555****Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

14 735

12 729

Förutbetalad kabel-TV och bredband

3 403

3 340

Förutbetalad HSB

19 675

19 084

Förutbetalad parkeringsarende

8 810

8 271

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 245

5 047

49 868**48 471****Not 9 KASSA OCH BANK**

SBAB

525 601

512 159

525 601**512 159**

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,53%	2027-01-25	2 456 250	25 000
Swedbank	4,80%	2024-03-28	2 040 500	35 000
Swedbank	1,34%	2024-12-20	1 432 800	16 800
			5 929 550	76 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 431 250
Nästa års amortering av långfristig skuld				25 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 473 300
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 498 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				307 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 545 550

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 286	26 488
Upplupna räntekostnader	6 926	6 248
Förutbetalda årsavgifter och hyror	69 266	64 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 568	8 306
	105 045	105 765

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Ersson

.....
Henning Bohlin

.....
Irene Persson

.....
Kenneth Söderqvist

.....
Agneta Sällvin

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Göran Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården Organisationsnummer 769623-4229

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för brf Hamnträdgården

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras. Bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för brf Hamnträdgården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

Att föreningen årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2024 enligt datum som framgår av min elektroniska signatur.

Bengt Göran Persson

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hamnträdgården i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER ERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:29:49



IRENE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:56:36



KENNETH SÖDERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:20:01



HENNING BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:21:13



AGNETA SÄLLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:07:20



BENGT-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 13:57:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hamnträdgården i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:24:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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