



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0668 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 17	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 72 st 2 rok, 24 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Lindgren	Ordförande	2024-01-01	
Djevad Turkanovic	Ledamot	2024-01-01	2024-09-19
Anita Larsson	Ledamot	2024-01-01	
Mikael With	Ledamot	2024-07-05	
Christian Olsson	Ledamot	2024-01-01	2024-07-05
Ismail Bardhi	Ledamot	2024-07-05	
Jenny Lindblom	Ledamot	2024-01-01	
Carl Søyseth	Ledamot	2024-01-01	
Linus Westerberg	HSB Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Lindgren, Carl Søyseth, Jenny Lindblom, Anita Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Larsson, Kristina Lindgren, Ismail Bardhi, Carl Søyseth och Christian Olsson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Byte av entrépartier.
2006	Byte av vatten-och avloppsledningar samt badrumsrenovering.
2006	Byte av fönster och målning av trapphus, fönsterpartier balkong samt källargångar.
2010	Nyinvestering av porttelefoner och postboxar samt ytterbelysning.
2011	Balkongrenovering och byte till säkerhetsdörrar lägenheter.
2013	Byte av ytskikt tak och låssystem.
2016	Ombyggnad hyreslokal till två bostadsrättslägenheter samt förråd.
2019	Fasadrenovering och drevning fönster.
2019	EnergideklARATION.
2020	Bytt armaturer i pannrum, föreningslokal o utomhusbelysning till LED.
2020	Nytt undertak har monterats i källaren mellan trapphus 120-122.
2021	Bytt stamledningar i kulvert mellan husen. Renovering av trappa mellan husen Regeringsgatan. Uppfräschning tvättstugor.
2021	Radonmätning. Bytt VVC ventiler samtliga lägenheter. OVK
2022	Nytt torkskåp Ny cirkulationspump
2023	Gymmet har försetts med en fläkt. Staketen vid parkeringsplatserna har bytts ut. Ommålning av linjer för parkeringsplatser.
2023	Åtta laddboxar för elbilar har installerats
2023	I samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen har all el renoverats
2024	Målning av källargolv

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av fönsterbleck; renovering tegelfogar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	102	116	117	134
Skuldsättning, kr/kvm	1 319	1 441	928	986	1 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 411	1 523	928	986	1 044
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	172	140	132	123	122
Årsavgifter, kr/kvm	634	546	510	491	472
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	630	550	536	517	598
Nettoomsättning, tkr	5 516	4 762	4 446	4 286	4 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	313	327	207	215	665
Soliditet, %	51	47	59	57	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	305 100	0	0	305 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 456 620	0	0	2 456 620
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 672 091	0	-71 895	5 600 196
S:a bundet eget kapital, kr	8 433 811	0	-71 895	8 361 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 292 100	326 922	71 895	4 690 917
Årets resultat, kr	326 922	-326 922	313 116	313 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 619 022	0	385 011	5 004 033
S:a eget kapital, kr	13 052 833	0	313 116	13 365 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 354 895 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 619 022
Årets resultat, kr	313 116
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	354 895
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 004 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 004 033

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 515 857	4 762 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 974
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 515 857	4 818 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 148 693	-2 845 078
Underhåll enligt plan	Not 5	-354 895	25 613
Övriga externa kostnader	Not 6	-623 098	-602 331
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-163 433	-178 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-583 889	-593 395
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 874 008	-4 193 519
RÖRELSERESULTAT		641 850	624 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 452	1 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 666	-298 716
Övriga finansiella poster	Not 9	-520	-600
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-328 734	-297 768
ÅRETS RESULTAT		313 116	326 922

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 889 755	24 473 644
Summa materiella anläggningstillgångar		23 889 755	24 473 644
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 890 255	24 474 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 288
Avräkningskonto HSB		1 489 136	2 720 761
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	34 147	228 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	264 288	250 824
Summa kortfristiga fordringar		1 787 571	3 201 127
Kassa och bank			
Bank	Not 14	489 070	3 328
Summa kassa och bank		489 070	3 328
Summa omsättningstillgångar		2 276 641	3 204 455
SUMMA TILLGÅNGAR		26 166 897	27 678 599

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	305 100	305 100
Upplåtelseavgifter	2 456 620	2 456 620
Fond för yttre underhåll	5 600 196	5 672 091
Summa bundet eget kapital	8 361 916	8 433 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 690 917	4 292 100
Årets resultat	313 116	326 922
Summa fritt eget kapital	5 004 033	4 619 021

Summa eget kapital

13 365 949

13 052 832

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 197 500	9 857 500
Summa långfristiga skulder		5 197 500	9 857 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 350 000	2 770 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	47 427	49 513
Leverantörsskulder		317 602	1 221 466
Aktuell skatteskuld	Not 17	23 544	20 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	421	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	864 454	706 457
Summa kortfristiga skulder		7 603 448	4 768 266

Summa skulder

12 800 948

14 625 766

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 166 897

27 678 599

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	641 850	624 690
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	583 889	593 395
	1 225 739	1 218 084
Erhållen ränta	1 452	1 548
Erlagd ränta	-327 073	-280 697
Övriga poster	-520	-600
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	899 598	938 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	181 932	-98 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-747 412	832 481
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	334 118	1 672 287
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-5 601 959
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-5 601 959
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 080 000	4 937 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 080 000	4 937 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-745 882	1 007 828
Likvida medel vid årets början	2 724 089	1 716 260
Likvida medel vid årets slut	1 978 207	2 724 089
	-745 882	1 007 828

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	4 899 840	4 454 706
Årsavgifter lokaler	77 712	70 644
Årsavgift el	288 283	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	174 247	147 612
Hysesintäkt övrigt	46 349	44 896
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 031
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 160	16 458
Övriga fakturerade kostnader	7 266	15 532
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	9 356
	5 515 857	4 762 235

I Årsavgift ingår el, värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	14 234
Bidrag	0	41 740
	0	55 974

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-148 257	-199 298
El	-400 288	-242 010
Uppvärmning	-752 727	-689 708
Vatten	-349 100	-297 467
Renhållning	-133 984	-144 372
Bevakningskostnader	-4 541	0
TV, bredband, iptelefoni	-290 540	-285 004
Obligatoriska besiktningar	0	-14 487
Serviceavtal	-26 167	-20 304
Förvaltningskostnader	-570 502	-525 144
Försäkringar	-114 959	-109 867
Fastighetsskatt	-221 332	-214 096
Övriga driftskostnader	-136 296	-103 321
	-3 148 693	-2 845 078

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-354 895	45 000
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-19 387
	-354 895	25 613
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 981	-14 164
Övriga förvaltningskostnader	-480 248	-483 594
Kostnader överlåtelse och panter	-22 389	-18 676
Föreningsverksamhet	-2 807	-2 115
Kontorsutrustning och -material	-1 169	-3 604
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 199	-13 790
Medlemsavgifter HSB	-57 640	-52 818
Stämma och styrelse	-28 665	-13 569
	-623 098	-602 331
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-112 520	-121 600
Löner extra ersättningar	-5 060	-9 400
Övriga arvoden	-11 660	-10 000
Revisionsarvode	-6 600	-6 000
Sociala avgifter	-27 593	-31 329
	-163 433	-178 329
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-573 987	-573 987
Markanläggningar	-9 902	-9 902
Installationer och inventarier	0	-9 506
	-583 889	-593 395
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-520	-600
	-520	-600

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

38 389 234

32 856 146

Årets investering byggnader

0

5 533 088

Ingående anskaffningsvärde mark

413 200

413 200

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

140 202

41 181

Årets investering markanläggning

0

99 021

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**38 942 636****38 942 636****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-14 417 909

-13 843 922

Årets avskrivningar byggnader

-573 987

-573 987

Ingående avskrivningar markanläggningar

-51 083

-41 181

Årets avskrivningar markanläggningar

-9 902

-9 902

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-15 052 881****-14 468 992****Utgående redovisat värde****23 889 755****24 473 644**

Redovisade värden byggnader

23 397 338

23 971 325

Redovisade värden mark

413 200

413 200

Redovisade värden markanläggningar

79 217

89 119

Fastighetsbeteckning: Trädgården 17**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1960

72 000 000

24 400 000

96 400 000

96 400 000

Lokaler

1960

672 000

254 000

926 000

926 000

72 672 000**24 654 000****97 326 000****97 326 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

13 070 000

13 070 000

Summa ställda säkerheter**13 070 000****13 070 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

34 147

101 322

Övriga kortfristiga fordringar

0

126 932

34 147**228 254****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

127 792

114 959

Förutbetalad kabel-TV och bredband

77 375

72 635

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 121

63 230

264 288**250 824**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 BANK

Nordea

489 070

3 328

489 0703 328**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		4,61%	2027-02-17	5 307 500	110 000
Nordea Hypotek AB		2,73%	2025-11-20	1 690 000	100 000
Nordea Hypotek AB		1,05%	2025-04-16	4 550 000	100 000
				11 547 500	310 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 197 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

110 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 240 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 350 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 240 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 997 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

49 513

53 513

Uttag

-2 086-4 000**47 427****49 513****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

23 54420 155**23 544****20 155****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

264

330

Arbetsgivaravgifter

157345**421****675**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	252 141	243 112
Upplupna räntekostnader	34 499	31 906
Upplupen revision	16 500	13 519
Förutbetalda årsavgifter och hyror	478 814	412 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 500	4 983
	864 454	706 457

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anita Larsson	 Carl Søyseth	 Ismail Bardhi
..... Jenny Lindblom	 Mikael With	 Linus Westerberg
..... Kristina Lindgren		

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

..... Per Holtvik Revisor vald av föreningsstämman	 Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn, org.nr. 736200-0668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Holtvik
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 18:02:58



MIKAEL WITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:30:01



JENNY LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:16:48



ANITA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:32:59



CARL SÖYSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:48:34



LINUS WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:38:56



ISMAIL BARDHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:50:45



PER HOLTVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:49:42



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:45:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HOLTVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:47:45



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:43:40



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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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