



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF TRÄDGÅRDEN



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 redo- visnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detalj- information 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 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 före- ingen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Förenings- stämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings- tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse- avgifter 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 före- ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings- tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts- avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan inne- bära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida till- gångar 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.

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Trädgården i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Karlshamn kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1947 på fastigheten Trädgården 16 i Karlshamns kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsvägen 77A-B, 79, 81A-B, 83 Karlshamn.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Linus Risholm, ordförande
	Mathias Ahlqvist, vice ordförande
	Hampus Johansson, sekreterare
	Karolina Ung
	Lena Ström Svensson
	Eva Wickström
	Mats Berntsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Karolina Ung och Lena Ström Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Linus Risholm, Mathias Ahlqvist, Lena Ström Svensson och Lisa Österbladh, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trädgården i Karlshamn
Org nr 736200-0890

Revisorer

Revisorer har varit Leif Stexå vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Lena Ström Svensson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har under årets skötts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Vicevärd har under året varit Linus Risholm.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 3 994 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	30	
3 rum	<u>6</u>	
Bostäder bostadsrätt	36	2 104,5
Lokaler	4	138,1
Bilplatser	18	20

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tvättstuga, mangelrum och föreningslokal.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

RLS



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trädgården i Karlshamn
Org nr 736200-0890

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1982	Fasadbeklädnad med tegel
1988	Byte av balkongplåtar
2004	Nya fönster med aluminiumbågar
2006	Källsorteringsskåp, uppsättning motorvärmare, installation o utökning 1st tvättmaskin, byte av torkutrustning, målning av torkrum, byte av stigarventiler till värmesystemet samt lagning av asfalt
2007	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem samt installation av postboxar
2007	Installation av kodlås i entrédörrarna
2009	Elsanering lägenheter, lokal och del av källaren
2009	Byte av tak
2010	1 st ny tvättmaskin
2010	Ny belysning vind och källare
2012-13	Stambyte och badrumsrenoveringar påbörjades under 2012
2013	Sophus/sopskåp och utebelysning
2014	Torskskåp
2015	Nya balkonger till samtliga medlemmar
2016	Torktumlare
2017	Bytt till LED-belysning i trappuppgångarna
2017	Målningsarbete vid balkongerna
2018	Ny fjärrvärmeanläggning
2019	Tvätt och målning av sophus och entrétak.
2019	Påbörjat OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som kommer att slutföras under 2020.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Elförbrukning i kWh	48 091	50 824	46 091	44 186	42 444
Vatten i kbm	2 027	2 027	2 027	2 157	2 150
Kbm per bostadslägenhet	56	56	56	60	58
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	250,0	34,0*	179,0	269,0	295,5
Värmekostnad kr/kvm	85,5	95,1	69,4	94,1	93,7
Bostads- och lokalytan är 2 243 kvm*					

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har bytt till ledbelysning i trapphusen.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som inte har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning sker löpande under året.

Pelt

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under år 2019. Styrelsen har vidare beslutat om oförändrade avgifter per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 663 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 5 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (39). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 643	1 674	1 647	1 656	1 682
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	392	186	220	187
Balansomslutning (tkr)	12 978	13 267	12 949	13 093	13 126
Eget kapital (tkr)	4 447	4 398	4 006	3 820	3 600
Taxeringsvärde (tkr)	19 596	16 404	16 404	16 404	14 617
-varav byggnad (tkr)	14 862	12 196	12 196	12 196	11 100
Soliditet (%)	34,3	33,2	30,9	29,2	27,4
Likviditet	0,9	1,1	3,8	2,9	2,3
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	663	663	663	663	663
Hyresintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	587	587	558	592	473
Total låneskuld (tkr)	8 237	8 486	8 719	8 952	9 185
Låneskuld (kr/kvm*)	3 914	4 032	4 144	4 253	4 364
Underhållsfond (tkr)	2 516	2 452	2 388	2 496	2 484
Avskrivning (kr/kvm*)	147	147	134	134	143
Räntekostnader (kr/kvm*)	51	54	53	65	91
Räntekänslighet (%)	5,5	5,7	5,9	6,0	

Likviditeten 2018-2019 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga lån.

*Bostadsrättsyta 2 105 kvm, lokalyta 138 kvm

REK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trädgården i Karlshamn
Org nr 736200-0890

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara större än 1.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 500	0	2 451 582	1 518 774	392 369
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	392 369	-392 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			64 000	-64 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					48 899
Belopp vid årets utgång	35 500	0	2 515 582	1 847 143	48 899

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 64 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 107 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 911 143,44
Årets resultat	48 898,94
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-64 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	1 896 042,38

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 896 042,38
-------------------------	--------------

Styrelsen

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 642 623	1 674 257
Summa rörelseintäkter		1 642 623	1 674 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-950 959	-622 770
Övriga externa kostnader	Not 4	-137 930	-144 217
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 243	-95 534
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-308 696	-308 696
Summa rörelsekostnader		-1 493 828	-1 171 217
Rörelseresultat		148 795	503 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 538	2 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 434	-112 921
Summa finansiella poster		-99 896	-110 671
Årets resultat		48 899	392 369

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	48 899	392 369
Reservering till fond för yttre underhåll	-64 000	-64 000
Överföring till balanserat resultat	-15 101	328 369

Ek

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	10 760 301	11 068 997
	<u>10 760 301</u>	<u>11 068 997</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

500	500
-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

<u>500</u>	<u>500</u>
------------	------------

Summa anläggningstillgångar

<u>10 760 801</u>	<u>11 069 497</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

150	3 342
-----	-------

Kundfordringar

57 353	56 539
--------	--------

Avräkningskonto HSB

624 648	2 110 199
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

5 629	8
-------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	29 100	27 737
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>716 880</u>	<u>2 197 825</u>
----------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 9	1 500 000	0
-------	-----------	---

Summa kortfristiga placeringar

<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 216 880</u>	<u>2 197 825</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 977 681</u>	<u>13 267 322</u>
-------------------	-------------------

Red

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 500	35 500
Fond för yttre underhåll	2 515 582	2 451 582
Summa bundet eget kapital	2 551 082	2 487 082

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 847 143	1 518 774
Årets resultat	48 899	392 369
Summa fritt eget kapital	1 896 042	1 911 143

Summa eget kapital	4 447 125	4 398 226
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 263 200	6 780 700
Summa långfristiga skulder		6 263 200	6 780 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 973 500	1 705 000
Leverantörsskulder		81 320	51 642
Aktuell skatteskuld	Not 11	2 470	4 307
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	1 432	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	208 634	326 015
Summa kortfristiga skulder		2 267 356	2 088 396

Summa skulder		8 530 556	8 869 096
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		12 977 681	13 267 322
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

PKK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

RL

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 487 640	1 487 640
	Hysesintäkt lokaler	51 173	81 095
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 500	27 150
	Hysesintäkt övrigt	9 096	9 096
	Årsavgift konsumtionsavgift el	57 164	56 350
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 050	12 737
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	189
		1 642 623	1 674 257

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-44 093	-9 775
	El	-81 198	-86 112
	Uppvärmning	-328 545 *	-76 588
	Vatten	-70 861	-75 103
	Renhållning	-51 245	-27 767
	Bevakningskostnader	-10 636	-10 264
	TV, bredband, iptelefoni	-48 057	-46 216
	Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
	Serviceavtal	-2 940	-2 937
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-224 041	-218 132
	Försäkringar	-10 595	-7 940
	Fastighetsskatt	-54 192	-51 984
	Övriga driftskostnader	-5 806	-9 952
		-950 959	-622 770

* Fjärrvärmemätare varit sönder varav Karlshamns Energi har efterdebiterat enligt uppskattad förbrukning för år 2018. Kostnad för år 2019 = 191 774 kr (328 545 kr)
Kostnad för år 2018 = 213 359 Kr (76 588 kr)

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 400	-9 138
	Förvaltningskostnader	-95 489	-95 144
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 060	-12 708
	Föreningsverksamhet	0	-700
	Förbrukningsinventarier	-2 421	-4 161
	Medlemsavgifter HSB	-16 375	-16 375
	Stämma och styrelse	-5 185	-5 991
		-137 930	-144 217

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-44 000	-42 000
	Vicevärdsarvode	-27 996	-27 996
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-20 747	-22 038
		-96 243	-95 534

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-292 955	-292 955
	Markanläggningar	-15 741	-15 741
		-308 696	-308 696

124

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 614 959	14 441 209
Årets investering byggnader	0	173 750
Ingående anskaffningsvärde mark	36 560	36 560
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	191 902	191 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 843 421	14 843 421

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 663 878	-3 370 923
Årets avskrivningar byggnader	-292 955	-292 955
Ingående avskrivningar markanläggningar	-110 546	-94 805
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 741	-15 741
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 083 120	-3 774 424

Utgående bokfört värde	10 760 301	11 068 997
Bokförda värden byggnader	10 658 126	10 951 081
Bokförda värden mark	36 560	36 560
Bokförda värden markanläggningar	65 615	81 356

Fastighetsbeteckning: Trädgården 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	14 400 000	4 734 000	19 134 000	16 008 000
Lokaler	1947	462 000	0	462 000	396 000
		14 862 000	4 734 000	19 596 000	16 404 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	11 069	13 159
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	12 210	12 012
	Upplupna ränteintäkter	2 975	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 846	2 566
		29 100	27 737

Not 9	Kortfristiga placeringar		
		Räntesats	Konv.datum
	Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-02-29
			1 500 000
			1 500 000

Not 10	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	Stadshypotek AB		1,25%	2020-03-01	1 733 500 *
	Stadshypotek AB		1,25%	2021-06-01	5 047 200
	Stadshypotek AB		1,33%	2022-01-30	1 456 000
					8 236 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 979 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 030 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 949 200
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

REB

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 480 900	9 480 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 480 900	9 480 900

Not 11 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 470	1 967
Slutskatteskuld föregående år	0	2 340
	2 470	4 307

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	699	699
Arbetsgivaravgifter	733	733
	1 432	1 432

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 106	50 653
Upplupna räntekostnader	13 742	14 562
Upplupen revision	9 400	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	0	6 234
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 211	70 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 175	175 422
	208 634	326 015

Karlshamn / 2020


Linus Risholm


Hampus Johansson


Karolina Ung


Lena Ström Svensson


Eva Wickström


Mathias Ahlqvist


Mats Berntsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-16


Leif Stenkå
Revisorvald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Karlshamn, org.nr. 736200-0890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Karlshamn för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. 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, förfälskning, 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 Karlshamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlshamn den 11/6 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Slexå
Av föreningen vald revisor