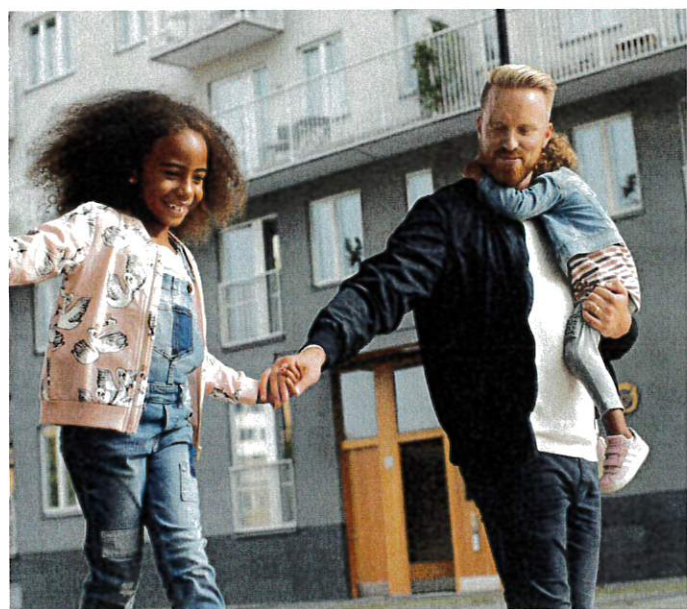




ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF TRÄDGÅRDSMÄSTAREN



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 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 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. Föreningsstämman 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 omsättningstillgångar 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, 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. 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 omförföring 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 tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära 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 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Trädgårdsmästaren i Karlshamn
Org nr 736200-0668

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren 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 Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1960 på fastigheten Trädgården 17 i Karlshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Regeringsgatan 116 – 134 samt Norra Fogdelyckegatan 51 A -E.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 26 september 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 47, varav 5 fullmakter.

Peg



Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jenny Rydström, ordförande
Jan Järnbo, vice ordförande
Thomas Carlsson, sekreterare
Christian Olsson
Robert Nilsson
Nils-Ivar Svensson
Thord Mattsson
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lisa Österbladh, ordförande
Jan Järnbo, vice ordförande
Olivia Svensson, sekreterare
Christian Olsson, brandskyddsansvarig
Nils-Ivar Svensson
Thord Mattsson
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lisa Österbladh, Jan Järnbo, Nils-Ivar Svensson och Thord Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lisa Österbladh, Jan Järnbo, Olivia Svensson och Christian Olsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Jacobsson med Ann Håkansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Jan Järnbo och Olivia Svensson. Styrelsen utser vid behov ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Nyström (ordförande), Lena Nellbring och Monica Nilsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Jan Järnbo och Nils-Ivar Svensson varit vicevärdar.

BG

**Fastighetsuppgifter**

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt 14 trapphus. Fastighetens areal är 8 207 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	22	
2 rum	72	
3 rum	24	
4 rum	<u>13</u>	
Bostäder med bostadsrätt	131	8 184 kvm
Lokal med bostadsrätt	1	105 kvm
Förråd	24	183 kvm
Garage	14	280 kvm
P-platser	49	

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med övernattning, tvättstugor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Styrelsen har beslutat att teckna kollektivt bostadsrättstillägg fr o m 2019-01-01.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1995	Fasader omfogades Balkonger:
1987	Byte av skärmtak
1988	målning av smidesräcken
1994	Målning av betongplattor
2001	Målning fönster
2001	Byte entrépartier
2001	Nybyggnad sopstation
2003	Byte takbeläggning, målning skorstenar
2006	Renovering av badrum, utbyte av avlopps- och vattenledningar, utbyte av fönster, målning av trapphus, balkonger utvändigt, målning av fönsterpartier mot balkonger samt källargångar
2007	Byte av nederkant på papptak och byte av fot plåt
2008	Byte av 2 st tvättmaskiner och 2 st torktumlare

PEL

*Fortsättning*

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Byte av 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare
2009	Klinkning av golv i tvättstugorna 1-3
2009	Byte av expansionssystem
2010	Energibesiktning
2010	Nyinvestering porttelefoner
2010	Nyinvestering postboxar
2010	Ny ytterbelysning
2011	Balkongrenovering
2011	Säkerhetsdörrar
2011	Porttelefon
2012	Byte av 1 st tvättmaskin och torkskåp
2012	Oljning av cykelgarage
2013	Byte av ytskikt tak
2013	Utbyte/uppgradering av värmecentral
2013	Utbyte låssystem
2015	OVK
2015	Tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor
2016-2017	Ombyggnad av hyreslokal till 2 st lägenheter samt förråd
2019	Påbörjat fasadrenovering.
2019	Drevning fönster.
2019	Byte av en tvättmaskin och torktumlare
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har 2 st källsorteringsstationer för sortering av tidningar, hård- och mjukplast, metall, pappersförpackningar samt glas. År 2006-2007 byttes termostatter och injusteringsventiler gjordes.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	841,0	894,0	893,0	900,9	901,9
Värmekostnad kr/kvm	73,3	75,3	75,9	77,7	75,1
Bostads- och lokalytan är 8 289 kvm					
El i kWh	61 719	61 024	57 050	57 421	59 181
Vatten i kbm	6 495	6 796	7 200	7 222	7 763
Kubikmeter per bostadsrätt	50	51	55	56	60



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Energideklaration är utförd.

Föreningen har 2017 tecknat gruppavtal med Bredbandsbolaget gällande IP-telefoni och bredband.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som 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 utfördes den 22 februari 2019 av vicevärdarna. Information om besiktningen: källarfönster och fönsterbleck är i behov av målning eller byte.

Studie och fritidsverksamhet

Grillkväll hölls den 16 augusti 2019 och invigning av vårt nya gym den 28 november 2019.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte den 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgifterna den 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 476 kr/kvm inkl värme. För lokalerna med bostadsrätt gäller i genomsnitt 581 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 132 bostadsrätter har under året 13 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151 (152). 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)	4 099	4 073	4 001	3 986	4 047
Resultat efter finansiella poster	-403	699	-84	603	637
Balansomslutning (tkr)	22 072	22 558	22 358	21 017	20 730
Eget kapital (tkr)	11 639	12 042	9 543	9 152	8 549
Soliditet (%)	52	53	43	43	41
Taxeringsvärde (tkr)	75 342	66 271	66 271	66 271	58 842
-varav byggnad (tkr)	56 642	49 561	49 561	49 561	40 157
Likviditet (%)	34	42	100	202	196
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	476	476	470	470	470
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	581	581	581	581	581
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	0	0	0	726	726
Total låneskuld (tkr)	9 080	9 860	11 440	10 978	11 255
Låneskuld (kr/kvm*)	1 109	1 205	1 380	1 352	1 386
Underhållsfond (tkr)	4 923	5 694	5 379	5 886	5 649
Avskrivning (kr/kvm*)	59	58	59	51	51
Räntekostnader (kr/kvm*)	15	14	22	56	65
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	3,0	2,9	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 482 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 133 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

ÅrÅtgärd

2021 Omdragning av el i gemensamma utrymmen och byte av belysning till LED.

Övrigt

Föreningen har avtal om egen-kontroll med HSB Sydost.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 905	2 456 620	5 693 700	2 887 662	699 136
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	699 136	-699 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			277 000	-277 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 047 414	1 047 414	
Årets resultat					-403 426
Belopp vid årets utgång	305 100	2 456 620	4 923 286	4 357 212	-403 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 586 798,35
Årets resultat	-403 426,13
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 277 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 047 414,00
Summa till stämmans förfogande	3 953 786,22

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 953 786,22
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

4 099 412

4 072 787

Summa rörelseintäkter

4 099 412

4 072 787

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-2 201 831

-2 153 778

Övriga externa kostnader

Not 4

-445 250

-403 857

Underhåll enligt plan

Not 5

-1 047 414

-52 529

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-203 198

-173 490

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-485 967

-476 462

Summa rörelsekostnader

-4 383 660

-3 260 116

Rörelseresultat

-284 248

812 671

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 163

1 763

Räntekostnader och liknande resultatposter

-119 901

-114 638

Bankkostnad avgift avier lån

-440

-660

Summa finansiella poster

-119 178

-113 535

Årets resultat

-403 426

699 136

Tilläggsupplysning

Årets resultat

-403 426

699 136

Reservering till fond för yttre underhåll

-277 000

-367 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

1 047 414

52 529

Överföring till balanserat resultat

366 988

384 665

Red

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 747 536	20 223 998
Inventarier och installationer	Not 9	38 021	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 785 557	20 223 998

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 786 057	20 224 498
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 096	0
Avräkningskonto HSB		2 103 971	1 361 222
Övriga kortfristiga fordringar		18 308	532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	156 774	171 524
Summa kortfristiga fordringar		2 286 149	1 533 278

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000

Summa omsättningstillgångar

2 286 149	2 333 278
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 072 206	22 557 776
-------------------	-------------------

red

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

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	4 923 286	5 693 700
Summa bundet eget kapital	7 685 006	8 455 420

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 357 212	2 887 662
Årets resultat	-403 426	699 136
Summa fritt eget kapital	3 953 786	3 586 798

Summa eget kapital

	11 638 792	12 042 218
--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 775 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		3 775 000	5 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 305 000	4 860 000
Medlemmarnas inre fond	Not 12	72 457	76 457
Leverantörsskulder		748 492	230 208
Aktuell skatteskuld	Not 13	17 745	11 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	10 819	8 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	503 901	328 473
Summa kortfristiga skulder		6 658 414	5 515 558

Summa skulder

	10 433 414	10 515 558
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	22 072 206	22 557 776
--	------------	------------

R24

**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 1,49% 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 ianspråkstagande 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 848 904	3 837 475
	Årsavgifter lokaler	61 044	61 044
	Hysesintäkt garage och bilplatser	112 807	115 504
	Hysesintäkt övrigt	32 628	22 608
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 552	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 589	22 743
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 888	13 413
		4 099 412	4 072 787
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 931	-108 410
	El	-116 261	-112 703
	Uppvärmning	-607 811	-624 530
	Vatten	-187 900	-170 210
	Renhållning	-114 722	-108 984
	Bevakningskostnader	-9 003	-5 580
	TV, bredband, iptelefoni	-276 698	-270 730
	Obligatoriska besiktningar	-15 825	-2 400
	Serviceavtal	-23 292	-23 922
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-446 504	-429 214
	Försäkringar	-76 953	-56 567
	Fastighetsskatt	-211 686	-192 553
	Övriga driftskostnader	-43 245	-47 976
		-2 201 831	-2 153 778
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 500	-11 225
	Förvaltningskostnader	-308 370	-275 140
	Andrahandsuthyrningsavgift	-466	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 741	-24 767
	Föreningsverksamhet	-6 290	-3 475
	Kontorsutrustning och -material	-397	-4 970
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 115	-14 971
	Förbrukningsinventarier	-12 588	-6 048
	Medlemsavgifter HSB	-46 711	-46 711
	Stämma och styrelse	-21 073	-15 444
	Kundförluster m m	0	-1 107
		-445 250	-403 857
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-151 125	-52 529
	Underhåll huskropp utvändigt	-703 225	0
	Underhåll mark och utemiljö	-36 826	0
	Underhåll garage och bilplatser	-156 238	0
		-1 047 414	-52 529
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 400	-55 500
	Löner för anställda	-28 400	-11 900
	Vicevårdsarvode	-75 000	-67 666
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Övriga personalkostnader	-6 000	-6 405
	Revisionsarvode	-5 000	-4 500
	Sociala avgifter	-30 398	-27 519
		-203 198	-173 490
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-476 462	-476 462
	Inventarier	-9 505	0
		-485 967	-476 462

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 841 258	31 841 258
Ingående anskaffningsvärde mark	413 200	413 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	41 181	41 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 295 639	32 295 639

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 030 460	-11 553 998
Årets avskrivningar byggnader	-476 462	-476 462
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 181	-41 181
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 548 103	-12 071 641

Utgående bokfört värde **19 747 536** **20 223 998**

Bokförda värden byggnader	19 334 336	19 810 798
Bokförda värden mark	413 200	413 200

Fastighetsbeteckning: Trädgården 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1960	56 000 000	18 400 000	74 400 000	64 000 000
Lokaler	1960	642 000	300 000	942 000	2 271 000
		56 642 000	18 700 000	75 342 000	66 271 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	39 388	39 388
Årets investeringar, Utrustning Gym	47 526	0
Utgående anskaffningsvärden	86 914	39 388
Ingående avskrivningar	-39 388	-39 388
Årets avskrivningar	-9 505	0
Utgående avskrivningar	-48 893	-39 388
Utgående bokfört värde	38 021	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	80 239	95 462
Förutbetald kabel-TV och bredband	70 249	69 935
Upplupna ränteutgifter	0	300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 286	5 827
	156 774	171 524

REK

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,10%	2020-04-15 *	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB		1,40%	2024-11-20	2 190 000	25 000
Nordea Hypotek AB		1,70%	2024-02-21	1 890 000	280 000
				9 080 000	305 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 775 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 220 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 555 000
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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	76 457	108 049
Uttag	-4 000	-31 592
	72 457	76 457

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 745	7 358
Slutskatteskuld föregående år	0	4 641
	17 745	11 999

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	5 984	5 294
Arbetsgivaravgifter	4 835	3 127
	10 819	8 421

Handwritten signature

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	153 281	155 433
Upplupna räntekostnader	15 905	15 536
Upplupen revision	11 500	11 225
Upplupen fastighetsförvaltning	0	12 518
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 215	131 608
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 153
	503 901	328 473

Karlshamn 25/3 2020

Lisa Osterblad

Jan Järnbo

Christian Olsson

Nils-Ivar Svensson

Olivia Svensson

Thord Mattsson

Viktor Salviander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-08

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

126

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 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 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.

Karlshamn den 8/5 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Hans Jacobsson
Av föreningen vald revisor