



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Trädgårdsmästaren

MEDLEM I HSB



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 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, 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.

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.

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.

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 2020

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 via poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 55.

Extra föreningsstämma hölls den 9 december 2020 via poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 57. På stämman beslutades att lgh 131 o 132 beviljas bygga inglasat uterum om så önskas.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft 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

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

Ordinarie ledamöter: Kristina Lindgren, ordförande
Olivia Svensson, sekreterare
Christian Olsson, brandskyddsansvarig
Per-Erik Karlsson
Lisa Österbladh, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Olivia Svensson och Christian Olsson. 



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten och Au-möten har under året varit 4.

Föreningens firma har under året tecknats av Kristina Lindgren, Olivia Svensson, Christian Olsson och Per-Erik Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Hans Jacobsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Vid föreningsstämman uppdrogs åt styrelsen att utse fullmäktige i HSB Sydost. Styrelsen har därefter utsett Kristina Lindgren och Olivia Svensson som ledamöter med Per-Erik Karlsson och Christian Olsson som 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.

Framtill 2020-06-29 har Nils-Ivar Svensson och Jan Järnbo varit vicevärdar.
Från 2020-11-01 har HSB Sydost varit förvaltare.

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, gym och hobbyrum. *u*



Försäkringar

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

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
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 



År	Åtgärd
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 termostatterventiler och injustering gjordes.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	862,0	841,0	894,0	893,0	900,9
Värmekostnad kr/kvm	73,5	73,3	75,3	75,9	77,7
Bostads- och lokalytan är 8 289 kvm					
El i kWh	61 208	61 719	61 024	57 050	57 421
Vatten i kbm	8 303	6 495	6 796	7 200	7 222
Kubikmeter per bostadsrätt	63	50	51	55	56

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har 2020 tecknat förlängt gruppavtal med Telenor och omfattar TV, 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 15 oktober och 10 november 2020 av styrelsen. Den 15 oktober deltog även Johan Karlsson från HSB Sydost.

- Föreningen hade tidigare en nätverkslösning för passagesystemet vilken medförde att man ofta fick starta om undercentralerna. Nu har nätverkskablar dragits mellan husen vilket har medfört att problemet har lösts och föreningen har ett fungerande nätverk mellan husen och detta är också dokumenterat.
- Föreningens dator har bytts ut till en ny efter att den gamla kraschat och detta arbete medförde att passagesystemet flyttades och föreningen passade även på att uppgradera systemet för bättre drift. Även alla digitala dokument granskades för att kontrollera att relevanta dokument flyttades med till den nya datorn och nytt filsystem skapades för lättare översikt för föreningens dokument.
- Armaturer har bytts ut i pannrum och föreningslokal efter upptäckt att dessa var mycket gamla och det finns en brandrisk med gamla drosslar. *u*



- Dokument för systematiskt brandskyddsarbete har skapats.
- Besiktning av brandkåren har utförts och besiktningsanmärkningar efter detta har åtgärdats.
- Dokument har skapats för att lättare kunna genomföra inventering av föreningens förråd.
- Alla porttelefoner har inventerats och 4st har byts ut efter upptäckt att dom hade dåliga mikrofoner, även alla ytterdörrar rengjordes samtidigt för att säkerhetsställa en bättre driftsäkerhet och trevligare intryck.
- Pannrum och vicevärdskontor har rensats från äldre material och även dokument i syfte att anpassa föreningen till ny lag GDPR, hyllor har monterats för att underlätta ordning.
- Föreningen har bytt ut utomhusbelysning till Led vilket kommer leda till en besparing på ca 3000kr per år.
- Nytt undertak har monterats i källaren mellan trapphus 120 – 122.
- Föreningens elanläggning har ritats upp för att underlätta framtida projekt.
- Ny läsare har monterats på föreninglokalen för att underlätta uthyrning.
- Genomgång av föreningens nyckelkvittenser och skapat ett nytt digitalt dokument för lättare uppföljning, även följt upp alla fastighetsnycklar som kvitterades ut 2013 för att föreningen ska få bättre kontroll.
- En grundläggande kontroll och uppföljning av HSB:s fastighetsskötaravtal.

Studie och fritidsverksamhet

Aktivitetsdag för medlemmar anordnades utomhus den 26/9.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte den 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgifterna med 4 % den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 495 kr/kvm inkl värme. För lokalerna med bostadsrätt gäller i genomsnitt 604 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 132 bostadsrätter har under året 7 (13) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 152 (151). 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. *ll*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 129	4 099	4 073	4 001	3 986
Resultat efter finansiella poster	665	-403	699	-84	603
Balansomslutning (tkr)	21 897	22 072	22 558	22 358	21 017
Eget kapital (tkr)	12 303	11 639	12 042	9 543	9 152
Soliditet (%)	56	52	53	43	43
Taxeringsvärde (tkr)	75 342	75 342	66 271	66 271	66 271
-varav byggnad (tkr)	56 642	56 642	49 561	49 561	49 561
Likviditet (%)	179	34	42	100	202
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	476	476	476	470	470
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	581	581	581	581	581
Hyrer lokaler 31/12 (kr/kvm)	0	0	0	0	726
Total låneskuld (tkr)	8 650	9 080	9 860	11 440	10 978
Låneskuld (kr/kvm*)	1 057	1 109	1 205	1 380	1 352
Underhållsfond (tkr)	5 393	4 923	5 694	5 379	5 886
Avskrivning (kr/kvm*)	54	59	58	59	51
Räntekostnader (kr/kvm*)	14	15	14	22	56
Räntekänslighet (%)	2,2	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 2021

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.

År	Åtgärd
2021	Om dragning av el i gemensamma utrymmen och byte av belysning till LED. OVK. Byte av stamledningar i kulvert mellan husen. Radonmätning. Renovering av trappa mellan husen på Regeringsgatan. Tvättstugorna fräschas upp. Miljöstationen på Norra Fogdelyckegatan rustas upp.

Övrigt

Föreningen har avtal om egenkontroll 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	4 923 286	4 357 212	-403 426
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-403 426	403 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			482 000	-482 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-11 875	11 875	
Årets resultat					664 638
Belopp vid årets utgång	305 100	2 456 620	5 393 411	3 483 661	664 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 953 786,22
Årets resultat	664 638,58
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 482 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	11 875,00
Summa till stämmans förfogande	4 148 299,80

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 148 299,80 <i>K</i>
-------------------------	-----------------------

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 4 128 976 4 099 412

Summa rörelseintäkter

4 128 976 4 099 412

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 293 699 -2 201 831

Övriga externa kostnader

Not 4 -421 680 -445 250

Underhåll enligt plan

Not 5 -11 875 -1 047 414

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -187 656 -203 198

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -438 257 -485 967

Summa rörelsekostnader

-3 353 168 -4 383 660

Rörelseresultat

775 809 -284 248

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 705 1 163

Räntekostnader och liknande resultatposter

-113 395 -119 901

Bankkostnader avier lån

-480 -440

Summa finansiella poster

-111 170 -119 178

Årets resultat

664 639 -403 426

Tilläggsupplysning

Årets resultat

664 639 -403 426

Reservering till fond för yttre underhåll

-482 000 -277 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

11 875 1 047 414

Överföring till balanserat resultat

194 514 366 988

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 318 784	19 747 536
Inventarier och installationer	Not 9	28 516	38 021
Summa materiella anläggningstillgångar		19 347 300	19 785 557

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 347 800	19 786 057
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		150	7 096
Avräkningskonto HSB		1 592 588	2 103 971
Övriga kortfristiga fordringar		51 015	18 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	105 412	156 774
Summa kortfristiga fordringar		1 749 165	2 286 149

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0

Summa omsättningstillgångar

2 549 165	2 286 149
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 896 965	22 072 206
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	305 100	305 100
Upplåtelseavgifter	2 456 620	2 456 620
Fond för yttre underhåll	5 393 411	4 923 286
Summa bundet eget kapital	8 155 131	7 685 006

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 483 661	4 357 212
Årets resultat	664 639	-403 426
Summa fritt eget kapital	4 148 300	3 953 786

Summa eget kapital

12 303 431	11 638 792
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 170 000	3 775 000
Summa långfristiga skulder		8 170 000	3 775 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		480 000	5 305 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	72 457	72 457
Leverantörsskulder		306 252	748 492
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 678	17 745
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 018	10 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	543 130	503 901
Summa kortfristiga skulder		1 423 535	6 658 414

Summa skulder

9 593 535	10 433 414
------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

21 896 965	22 072 206
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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. *h*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 848 904	3 848 904
	Årsavgifter lokaler	61 044	61 044
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 062	112 807
	Hysesintäkt övrigt	42 219	32 628
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 031	1 552
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 971	21 589
	Övriga fakturerade kostnader	2 073	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 672	20 888
		4 128 976	4 099 412
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-89 383	-71 931
	El	-135 314	-116 261
	Uppvärmning	-601 713	-607 811
	Vatten	-270 452	-187 900
	Renhållning	-116 017	-114 722
	Bevakningskostnader	-6 286	-9 003
	TV, bredband, iptelefoni	-277 936	-276 698
	Obligatoriska besiktningar	-31 231	-15 825
	Serviceavtal	-23 640	-23 292
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-431 299	-446 504
	Försäkringar	-65 432	-76 953
	Fastighetsskatt	-174 740	-211 686
*	Fastighetsskatten har blivit fel mellan åren 2018-2020.		
*	Fastighetsskatten för år 2019/ 2020 ska vara 211 572 kr.		
	Övriga driftskostnader	-70 257	-43 245
		-2 293 699	-2 201 831
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 625	-11 500
	Förvaltningskostnader	-315 788	-308 370
	Andrahandsuthyrningsavgift	-472	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 977	-22 741
	Föreningsverksamhet	-6 669	-6 290
	Kontorsutrustning och -material	-1 602	-397
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 337	-15 115
	Förbrukningsinventarier	0	-12 588
	Medlemsavgifter HSB	-47 589	-46 711
	Stämma och styrelse	-13 621	-21 073
		-421 680	-445 250
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-151 125
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-11 875	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-703 225
	Underhåll mark och utemiljö	0	-36 826
	Underhåll garage och bilplatser	0	-156 238
		-11 875	-1 047 414

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 800	-55 400
Löner för anställda	-35 400	-28 400
Vicevärdsarvode	-37 500	-75 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-3 000	-6 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-30 956	-30 398
	<u>-187 656</u>	<u>-203 198</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-428 752	-476 462
Inventarier	-9 505	-9 505
Summa avskrivningar	<u>-438 257</u>	<u>-485 967</u>

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

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

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 506 922	-12 030 460
Årets avskrivningar byggnader	-428 752	-476 462
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 181	-41 181
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 976 855	-12 548 103

Utgående bokfört värde

19 318 784 19 747 536

Bokförda värden byggnader	18 905 584	19 334 336
Bokförda värden mark	413 200	413 200

Fastighetsbeteckning: Trädgården 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	56 000 000	18 400 000	74 400 000	74 400 000
Lokaler	1960	642 000	300 000	942 000	942 000
		56 642 000	18 700 000	75 342 000	75 342 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	86 914	39 388
Årets investeringar	0	47 526
Utgående anskaffningsvärden	86 914	86 914
Ingående avskrivningar	-48 893	-39 388
Årets avskrivningar	-9 505	-9 505
Utgående avskrivningar	-58 398	-48 893
Utgående bokfört värde	28 516	38 021

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	81 951	80 239
Förutbetalda kabel-TV och bredband	23 161	70 249
Upplupna ränteintäkter	300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 286
	105 412	156 774

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	800 000	0
			800 000	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,05%	2025-04-16	4 950 000	100 000
Nordea Hypotek AB		1,40%	2020-12-01	2 090 000	100 000
Nordea Hypotek AB		1,70%	2024-02-21	1 610 000	280 000
				8 650 000	480 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 170 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 250 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	72 457	76 457
Uttag	0	-4 000
	72 457	72 457

Not 14 Aktuell skatteskuld

* Årets beräknade skatteskuld	2 678	17 745
* År 2019 skulle det varit en skattefordran på 4 134 kr istället för en skuld.	2 678	17 745

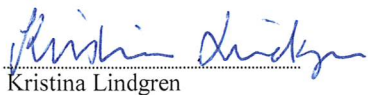
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	5 984
Arbetsgivaravgifter	0	4 835
Övriga kortfristiga skulder	19 018	0
	19 018	10 819

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 018	153 281
Upplupna räntekostnader	15 745	15 905
Upplupen revision	11 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	346 867	323 215
	543 130	503 901

Karlshamn 15/4 2021


Kristina Lindgren


Christian Olsson


Lisa Österbladh


Olivia Svensson


Per-Erik Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-

4-21

Alrodia Cristea


Hans Jacobsson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 uppger, 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 Trädgårdsmästaren i Karlshamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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.

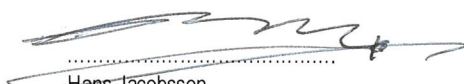
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlshamn den 21/4 2021


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Hans Jacobsson
Av föreningen vald revisor